

Nieuwe landgoederen

Beleidskader Nieuwe Landgoederen - 2010



GEMEENTE
UTRECHTSE HEUVELRUG



GEMEENTE
UTRECHTSE HEUVELRUG

Gemeente Utrechtse Heuvelrug

gemeentelijk projectleider:
de heer M. Andrlik

Beleidskader Nieuwe Landgoederen

Deze nota is tot stand gekomen in samenwerking met:
Amer / ruimtelijke ontwikkeling
Zonnehof 43
3811 ND Amersfoort
bureau@amer.nl
contactpersoon: de heer H.J. van Paassen
november 2010

Inhoudsopgave

1. Inleiding	2	4. Visie ontwikkeling landgoederen	28
1.1 Aanleiding	2	4.1 Definitie nieuw landgoed	28
1.2 Doel	3	4.2 Toetsingscriteria	28
1.3 Leeswijzer	3	4.3 Landgoedplan	33
		4.4 Landschappelijke uitgangspunten	
2. Beleidskader	4	bij ontwikkeling van een nieuw landgoed	34
2.1 Rijksbeleid	6	4.5 Procedure bij ontwikkeling van een nieuw landgoed	37
2.2 Provinciaal beleid	7	4.6 Quotering	39
2.3 Regionaal beleid	10	4.7 Conclusie	39
2.4 Gemeentelijk beleid	11		
		Bijlage 1	
3. Landschappelijke analyse	14	Beleidskaders	
3.1 Algemeen	16	Bijlage 2	
3.2 Zone 1	19	Rangschikking als landgoed: voorwaarden	
3.3 Zone 2	20	Bijlage 3	
3.4 Zone 3	21	Begrippenlijst	
3.5 Zone 4	22		
3.6 Zone 5	23		

1. Inleiding



1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Sinds 1 januari 2006 zijn de vijf voormalige gemeenten Amerongen, Doorn, Driebergen-Rijsenburg, Leersum en Maarn samengegaan in de nieuwe gemeente Utrechtse Heuvelrug. Deze gemeente beslaat met een oppervlakte van ruim 13.400 ha, een groot gedeelte van de gelijknamige stuwwal ten westen van de Gelderse Vallei. Tevens beslaat het een groot gedeelte van het overgangsgebied naar de Rijn, genaamd de Langbroekerwetering en een gedeelte van de Gelderse Vallei.

Het gebied heeft een grote landschappelijke waarde. De overgang van hoog (Utrechtse Heuvelrug) naar laag (Langbroekerwetering aan de zuidwest zijde en Gelderse Vallei aan de noordoost zijde) zorgt niet alleen voor een bijzonder landschap met hoge ecologische waarden, maar is ook in cultuurhistorisch opzicht van groot belang. De randen van de Heuvelrug zijn van oudsher in trek als vestigingslocatie. De vele grafheuvels en Celtic fields zijn hier stille getuigen van. Ook de vele landgoederen en buitenplaatsen binnen de gemeente, zoals Huis Doorn, Kasteel Sterkenburg en Kasteel Amerongen, geven het

belang van de Utrechtse Heuvelrug als oude vestigingslocatie aan.

Binnen de gemeente Utrechtse Heuvelrug speelt een belangrijke ontwikkeling op het gebied van landgoederen en buitenplaatsen. Er zijn diverse aanvragen voor het realiseren van nieuwe landgoederen. Deze ontwikkeling hangt voor een groot gedeelte samen met het vrijkomen van agrarische bebouwing wegens bedrijfsbeëindiging. Voor deze vrijkomende gronden worden nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden gezocht. Daarmee wordt tevens invulling gegeven aan de doelstellingen van het Reconstructieplan Gelderse Vallei/Utrecht-Oost, waarin het duurzaam maken en verder ontwikkelen van functies als landbouw, recreatie, natuur, water, wonen en werken in het gebied, zonder met elkaar te conflicteren als belangrijk uitgangspunt geldt.

De gemeente Utrechtse Heuvelrug heeft gemeentebreed nog geen landgoederenbeleid vastgesteld om de nieuwe ontwikkelingen in goede banen te leiden. Ook de voormalige gemeenten hadden slechts beperkt beleid voor nieuwe landgoederen. Dit is dé reden geweest om na de herindeling nieuwe landgoederen als één van de speerpunten te benoemen binnen het gemeentelijke beleid.

Nieuwe landgoederen

De provincie Utrecht heeft in haar ruimtelijk beleid de kaders gesteld voor de ontwikkeling van nieuwe landgoederen. In de onlangs vastgestelde "Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2009" is dit op hoofdlijnen verder uitgewerkt.

De gemeente Utrechtse Heuvelrug vindt dit huidige beleid te ver gaan en heeft aan de hand van beleidsmatige uitgangspunten, landschappelijke analyse en een overzicht van bestaande (NSW-) landgoederen en historische buitenplaatsen de kaders voor het ontwikkelen van nieuwe landgoederen aangescherpt. Op basis hiervan zijn in deze nota zoekgebieden aangewezen waar de ontwikkeling van een nieuw landgoed aan de orde kan zijn. Deze gebieden liggen voornamelijk in het gebied van de Gelderse Vallei en Langbroekerwetering.

Bij een gewenste ontwikkeling van een (nieuw) landgoed dient de aanvrager een zogenoemd Landgoedplan op te (laten) stellen, waarin drie onderdelen prioriteit hebben: een gebiedsanalyse, een inrichtingsplan en een exploitatieopzet, annex beheerplan. De begeleiding en beoordeling door de gemeente van de gebiedsanalyse en de ruimtelijke samenhang in het inrichtingsplan voor het voorgelegde initiatief gebeurt

op basis van de criteria verwoord in deze nota (hoofdstuk 4, visie). Daarnaast zal het landgoed-initiatief tevens getoetst worden op planschaderisico en aan de geldende regelgeving op het gebied van o.a. milieu, water, verkeer, ecologie en cultuurhistorie.

1.2 Doel

Het doel van dit landgoederenbeleid is het schetsen van een heldere en eenduidige visie, om de ontwikkeling van nieuwe landgoederen binnen de gemeente Utrechtse Heuvelrug te kunnen begeleiden en aanvragen te toetsen.

1.3 Leeswijzer

Het rapport is als volgt opgebouwd. Allereerst wordt in hoofdstuk 2 een samenvattend overzicht gegeven van het vigerend beleid op rijks- provinciaal- en gemeentelijk niveau. Per niveau worden conclusies voor het landgoederenbeleid geformuleerd. Vervolgens volgt in hoofdstuk 3 een analyse van het landschap. Het landschap wordt bekeken op verschillende schaalniveaus. Vanuit beleid en analyse wordt in hoofdstuk 4 de visie geformuleerd, waarin heldere en eenduidige criteria voor de realisering van nieuwe landgoederen worden weergegeven. In hoofdstuk 5 volgt een korte samenvattende

conclusie. De aan dit rapport ten grondslag liggende beleidskaders worden in de eerste bijlage weergegeven.

In de tweede bijlage vindt u een begrippenlijst. Hierin worden een aantal vaktermen uit het rapport nader toegelicht.



Impressie Heuvelrug



Impressie Langbroekerwetering



Impressie Noordflank



Impressie Stichtse Lustwarande

2. Beleidskader



2. Beleidskader

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van het vigerende beleid dat kaderstellend is voor het landgoederenbeleid, waarbij eerst het beleid op Rijksniveau aan de orde komt en vervolgens het provinciale, regionale en gemeentelijke beleid. Per beleidsniveau is een beknopte conclusie opgenomen. In de bijlage is het volledige beleidskader gegeven.

De uiteindelijke doorwerking van het beleid in het Beleidskader nieuwe landgoederen gemeente Utrechtse Heuvelrug staat in hoofdstuk 4 beschreven.

2.1 Rijksbeleid

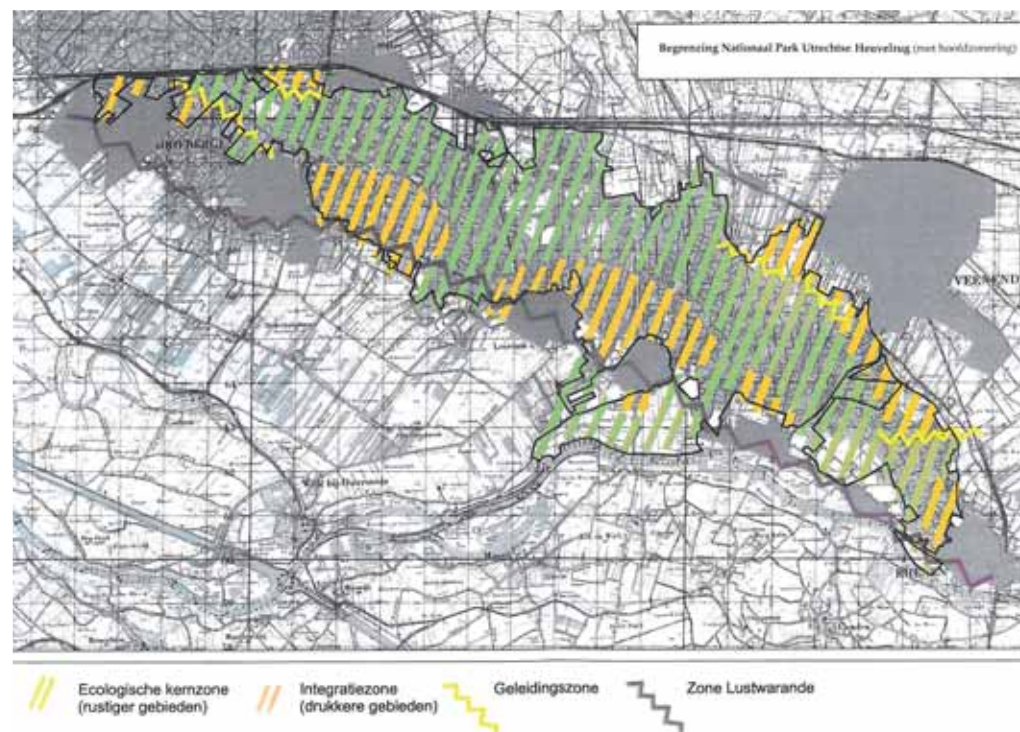
Het gemeentelijke beleid met betrekking tot nieuwe landgoederen zal moeten worden afgestemd op het beleid van de hogere overheden. Op Rijksniveau zijn de volgende beleidsstukken van belang:

- De Nota Ruimte (2005);
- Natura 2000 (2006);
- Beheer- en inrichtingsplan Nationaal Park Utrechtse Heuvelrug (2005);
- Nota Belvédère (1999)

Gevolgen Rijksbeleid voor het beleidskader nieuwe landgoederen:

- In het Rijksbeleid is ruimte voor natuur, landschap, cultuurhistorie en water een belangrijk uitgangspunt. Bij de ontwikkeling van nieuwe landgoederen moet worden aangetoond hoe wordt omgegaan met deze thema's.
- Binnen de Vogel- en habitatrichtlijn
- gebieden en Natura 2000-gebieden worden geen nieuwe ontwikkelingen toegestaan.
- Binnen de Nationale Landschappen moet in het landgoedplan worden aangetoond hoe de aanwezige (cultuurhistorische) kwaliteiten en landschapstypen worden behouden en versterkt.
- het beleid van het Nationaal Park

Nationaal Park Utrechtse Heuvelrug



Utrechtse Heuvelrug is erop gericht een aaneengesloten natuurgebied met zijn gradiënten in stand te houden en dit ook voor gebruikers beleefbaar en herkenbaar te maken. Nieuwe landgoederen moeten hieraan bijdragen door middel van natuurontwikkeling en openstelling van het landgoed voor recreanten. De eigenaar is verantwoordelijk voor de openstelling. De Natuurschoonwet biedt daarbij aantrekkelijke fiscale voordelen.

2.2 Provinciaal beleid

Op provinciaal beleidsniveau zijn van belang:

- Beleidslijn nieuwe Wro (2008);
- Uitvoering Beleidslijn nieuwe Wro (2008);
- Provinciale Ruimtelijke verordening (2009).

Gevolgen provinciaal beleid voor het beleidskader nieuwe landgoederen

Een groot deel van de gemeente Utrechtse

Heuvelrug wordt op de streekplankaart aangeduid als landelijk gebied 2, 3 en 4. Bij Maarn en een klein stukje bij Driebergen is een deel als landelijk gebied 1 aangewezen. Op grond van het bovenstaande houdt dit in dat:

- het oprichten van nieuwe landgoederen op basis van het streekplan voor delen van het plangebied (landelijk gebied 1 en 3) mogelijk is, mits dit initiatief voldoet aan de randvoorwaarden genoemd in

Gebieden binnen groene contouren
Vastgesteld bij besluit van Provinciale Staten van Utrecht
13 december 2004
(zie par. 7.5)

EHS

- bestaande natuur
- bestaande natuur (militair terrein)
- nieuwe natuur (deels gerealiseerd)
- overig
- ecologische verbindingszone
- ↕ groene corridors met ecoduct

Vogelrichtlijgebieden

- ||||| vogelrichtlijgebied

Habitatrichtlijgebieden

- habitatrichtlijgebieden (nog definitief te begrenzen)

Natuurbeschermingswetgebieden

- natuurbeschermingswetgebieden



het Streekplan Utrecht en de handleiding bestemmingsplannen.

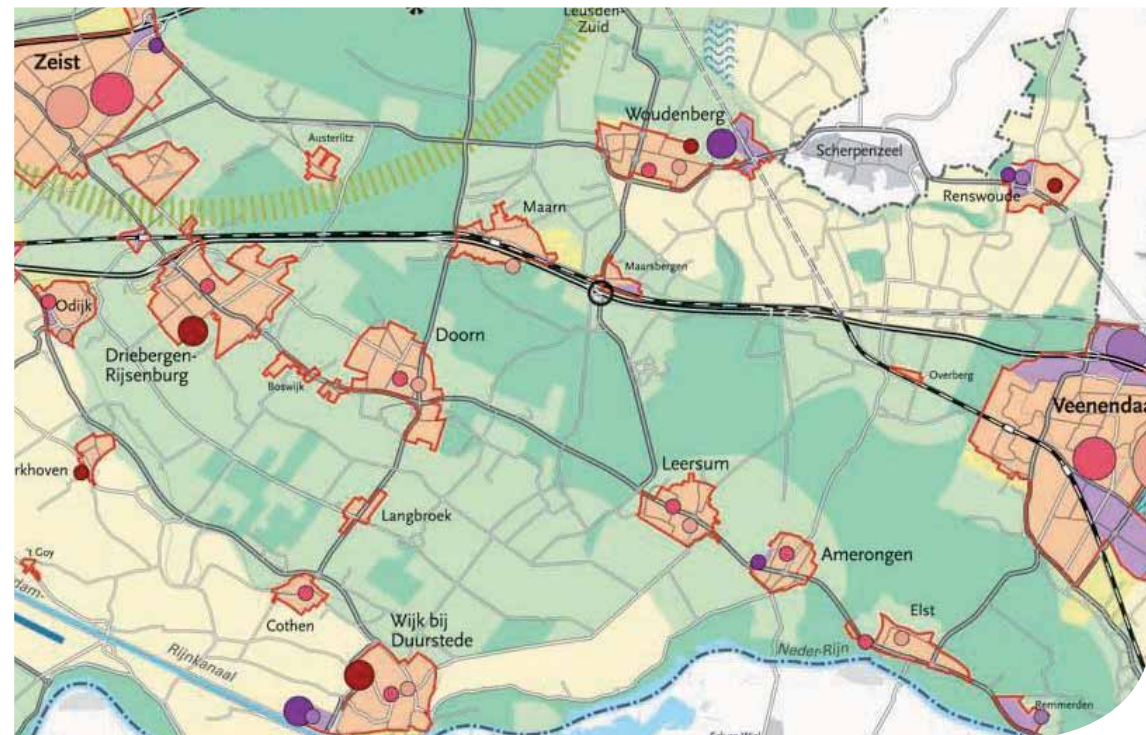
- Een globale indicatie voor een landgoed is 10 hectare.
- Aard en omvang van de te realiseren bebouwing dient via maatwerk te worden bepaald en zijn uiteraard gerelateerd aan de ontwikkelingskosten.



De provincie benadrukt dat de uitvoering van een plan voor de realisering van een nieuw landgoed moet bijdragen aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Dit kan mogelijk worden vormgegeven door:

- het voldoen van de groene/blauwe functies aan de bij het gebied passende natuurdoeltypen;
- aan te sluiten op de kernkwaliteiten van het landschap;
- aan te sluiten op de recreatieve gebruiksmogelijkheden;
- aan te sluiten op de bij de zonering van het landelijk gebied aangegeven karakteristieken;
- een architectonische eenheid die past binnen het gemeentelijk beeldkwaliteitsplan; en
- een versterking van de aanwezige cultuurhistorische waarden.

Uitsnede Streekplan (Provinciale Structuurvisie) provincie Utrecht 2005-2015



Provinciale Ruimtelijke Verordening 2009

Het Utrechtse provinciale beleid ten aanzien van nieuwe landgoederen is verwoord in de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2009, in artikel 4.13.1. en artikel 4.13.2. Het provinciale beleid komt hierop neer dat er alleen vestigingsmogelijkheden voor nieuwe landgoederen aanwezig zijn in Landelijk Gebied 1 en 3, voor zover gelegen buiten de EHS, mits voldaan wordt aan een aantal nadere voorwaarden (Ja, mits-beleid). In bijlage 1 is aangegeven onder welke voorwaarden een nieuw landgoed gevestigd kan worden. Op bijgaande kaart is de ligging van deze vestigingsgebieden aangegeven. In Landelijk Gebied 2 en 4 en de EHS zijn in beginsel geen nieuwe landgoederen toegestaan, maar onder specifieke voorwaarden per gebied is ontheffing mogelijk. In bijlage 1 is aangegeven onder welke voorwaarden ontheffing ten behoeve van de vestiging van een nieuw landgoed verleend kan worden.

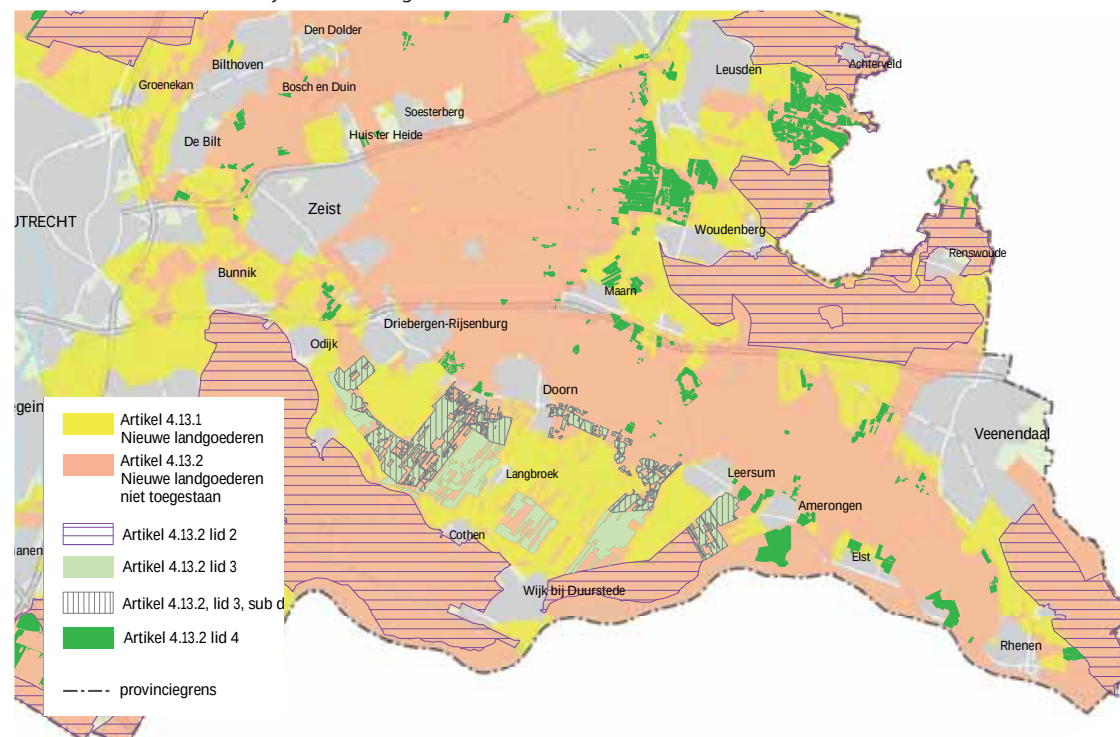
Realisatie van een nieuw landgoed is alleen mogelijk via een afzonderlijk bestemmingsplan. Uit de ruimtelijke onderbouwing in dit bestemmingsplan moet blijken, dat de financiële haalbaarheid, tijdige realisering en duurzame instandhouding van de groene functies is verzekerd en

de ruimtelijke inpassing goed mogelijk is. Een beeldkwaliteitsparagraaf maakt tevens onderdeel uit van de ruimtelijke onderbouwing.

Op basis van de rood voor groen regeling en/of de ruimte voor ruimte regeling zijn maatwerkoplossingen (bijvoorbeeld ten aanzien van de maat van 10 ha.) mogelijk. Een specifieke vorm van maatwerk biedt het

Reconstructieplan: als de bebouwing van een landgoed wordt gesitueerd op een voormalig agrarisch bouwperceel, waarbij tevens alle voormalige stallen met een minimum oppervlakte van 1000 m² wordt gesloopt, dan kan worden volstaan met een minimum omvang voor het landgoed van 5 ha. Als indicatie voor de omvang van de bebouwing geldt dan een omvang van maximaal 1500 m³.

Uitsnede Provinciale Ruimtelijke Verordening 2009



2.3. Regionaal beleid

Op regionaal niveau is al veel beleid aanwezig, dat richtinggevend is voor het beleid voor nieuwe landgoederen. Op regionaal niveau is van belang:

- Reconstructieplan Gelderse Vallei / Utrecht-Oost (2005);
- Beeldkwaliteitplan Langbroekerwetering (2004);
- Landschapsonwikkelingsplan Kromme Rijngebied + (2010); en Beeldkwaliteitsplan Kromme Rijn + (concept)
- Visie voor de Stichtse Lustwarande (2005);
- Beleid Waterschap Vallei & Eem en Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden.

Gevolgen regionaal beleid voor het beleidskader nieuwe landgoederen:

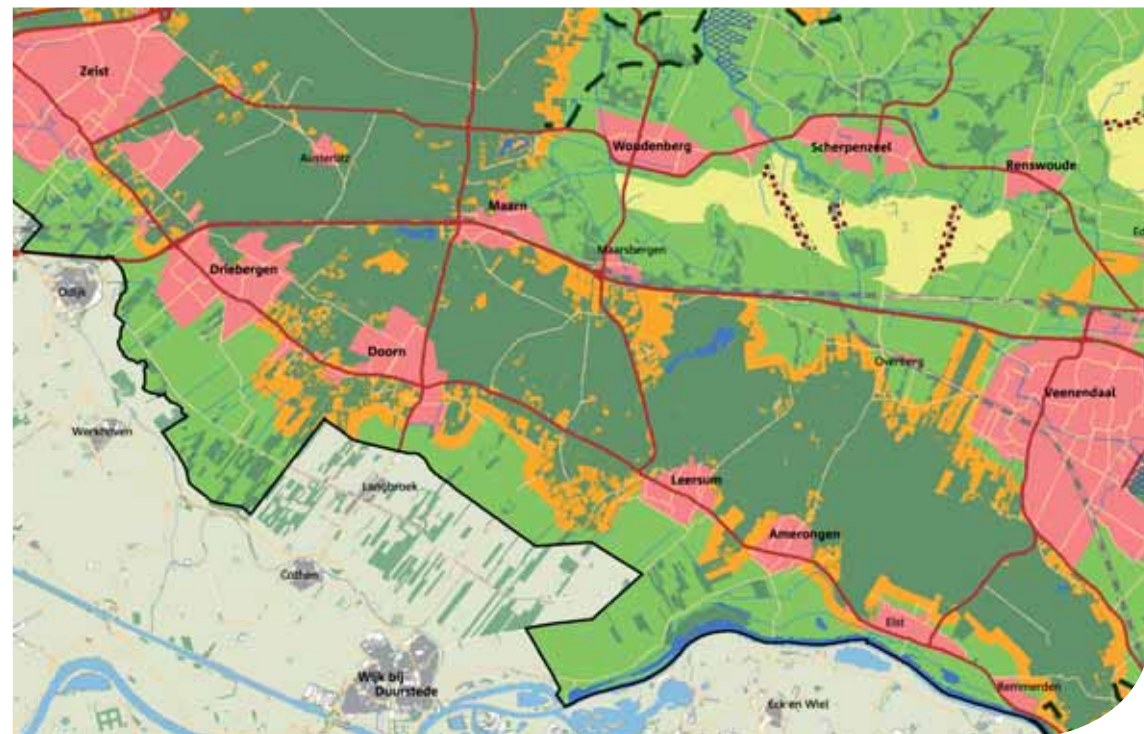
- Kansen voor nieuwe landgoederen liggen in halfopen cultuurlandschappen en eventueel in cultuurlandschappen;
- Afweging per initiatief is noodzakelijk;
- Indicatie voor de grootte van een landgoed is ten minste 10 ha. Voorkeur gaat uit naar grotere landgoederen of de clustering van meerdere landgoederen, etc. ;
- Nieuwe landgoederen dienen, naast een planologische toets, te voldoen aan opgestelde randvoorwaarden. Nieuwe

initiatieven dienen de landschappelijke structuren te respecteren en waar nodig te versterken.

- Nieuwe landgoederen in de verwevingszone Utrechtse Heuvelrug en Langbroekerwetering dienen bij te dragen aan de versterking van de natuurwaarden en de samenhang van het landschap te bevorderen. Om dit te bereiken kan het



Uitsnede Reconstructieplan Gelderse Vallei - Utrecht Oost (2005)



- noodzakelijk zijn een afname van de bebouwing te bewerkstelligen.
- Op de noordflank dient de natuurlijke en landschappelijke gradiënt te worden versterkt en dient mogelijk een nieuw concept voor de verblijfsrecreatie te worden geboden.
- Op de zuidflank is weinig ruimte voor nieuwe landgoederen. Belangrijk daar is dat de gradiënt van de groene gebieden tussen de dorpen in stand blijft.
- De kwaliteit van de Stichtse Lustwarande wordt verbeterd. De korrelstructuur welke nu door de bouw van bedrijven e.d. verbroken is, zal worden hersteld. De Stichtse Lustwarande, welke zich gedeeltelijk bevindt in het Nationaal Park Utrechtse Heuvelrug, zal gaan functioneren als een poort voor het desbetreffende park.
- Het stichten van nieuwe landgoederen biedt goede kansen om concrete invulling te geven aan de strategieën van de beide waterschappen. Bij het ontwikkelen van een landgoed moet derhalve worden aangetoond, dat deze strategieën op verantwoorde wijze zijn meegenomen in de planontwikkeling. De uitwerking van de strategieën vormt een belangrijk toetsingscriterium bij de beoordeling van een voorgenomen landgoed(ontwikkelings)plan, zie hiervoor

paragraaf 4.3.

- BKP Kromme Rijn + zal na vaststelling van toepassing zijn op initiatieven voor nieuwe landgoederen.

2.4 Gemeentelijk beleid

Ook is er bestaand gemeentelijk beleid, dat invloed heeft op het nieuwe landgoederenbeleid. Het betreft:

- Structuurvisie 2030 "Groen dus vitaal" (2010)
- Welstandsnota (2008);
- Kaderstelling Landgoedontwikkeling gemeente Doorn (2005);
- Bestemmingsplannen buitengebied van de voormalige gemeenten;
- Kadernota Recreatie en Toerisme gemeente Utrechtse Heuvelrug;

Gevolgen gemeentelijk beleid voor het beleidskader nieuwe landgoederen:

- Nieuwe landgoederen spelen een belangrijke rol in het kader van groene compensatie en ontwikkeling van landschappelijke waarden.
- Per locatie dient te worden gekeken of de gewenste ontwikkeling past binnen het voorgestelde wensbeeld.
- Bij de ontwikkeling van nieuwe landgoederen dient aangetoond te worden hoe verschillende functies samen tot één duur-

zaam landgoed gevormd kunnen worden.

- Er gelden daarnaast enkele criteria betreffende de invulling van een toekomstig landgoed.
- De aspecten zoals verwoord in de Kaderstelling Landgoedontwikkeling gemeente Doorn dienen daarbij eveneens in acht te worden genomen.

Conclusies voor het beleidskader nieuwe landgoederen:

Het eerste speerpunt van de gemeente is het behoud en versterking natuur-, landschaps-, en cultuurhistorische kwaliteiten. Ook belangrijk is het vergroten van de recreatieve en toeristische aantrekkelijkheid. Een nieuw landgoed kan een bijdrage leveren aan de vergroting van de recreatieve waarde. Hiermee kan het landgoed een grotere aantrekkelijkheid krijgen voor zowel de inwoners van de gemeente Utrechtse Heuvelrug als voor bezoekers van buitenaf.

Landschapsvisiekaart

uit: Landschapsontwikkelingsplan Kromme Rijngebied
Brons en Partners

Veenweidegebied



Veenweidegebied

Behouden gaaf open veenweidelandschap met gerende verkaveling, ontginningsbasis en lintbebouwing



Verveningplassen en zoddengebied

Instandhouden en verbeteren milieukwaliteit verveningplassen en bijzonder laagveen gebied



Gagelpolder / Ruigenhoek

Ontwikkelen recreatief uitloopegebied met vensters op veenweide landschap



Groene kamerstructuur

Verbeteren groene kamerstructuur en recreatieve ontsluiting in combinatie met duurzaam landgebruik



Forten

Versterken herkenbaarheid en historische en recreatieve samenhang fort Nieuwe Hollandse Waterlinie



De 'Slang'

Verbeteren recreatieve en ecologische verbindingen en inrichten groene bufferzone

Utrechtse Heuvelrug



Noordflank Utrechtse Heuvelrug

Verbeteren ruimtelijke kwaliteit diverse landschappen, behouden waardevolle abiotische gradiënt en verbeteren kwaliteit en diversiteit recreatieve voorzieningen, ruimtelijk versterken Grebbelinie



Bosrijke Heuvelrug

Behouden uniek aaneengesloten bos- en natuurgebied met zeer hoge ecologische, cultuurhistorische en recreatieve waarden, recreatie zonen, verbeteren kwaliteit verblijfsrecreatie, extra aandacht voor instandhouding en samenhang bosgebied



Stichtse Lustwarande

Behouden en versterken waardevolle landgoederenzone en waardevolle (a) biotische gradiënt en recreatieve verbindingen (landgoederen indicatief aangegeven)



Kampenlandschap

Versterken ecologische, landschappelijke en recreatieve kwaliteiten kampenlandschap



Slagenlandschap

Versterken ecologische, landschappelijke en recreatieve kwaliteiten slagenlandschap



Engen

Behouden en versterken open engen

Kromme Rijngebied



Langbroekerwetering

Behouden en versterken gaaf coulissenlandschap met karakteristieke ontginningslinten en beplantingspatronen



Kromme Rijn

Behouden van de landschappelijke kwaliteit van de rivier en haar oeverwallen, versterken en ontwikkelen van de natuur, recreatie en cultuurhistorie



Historische landmarks

Behouden herkenbaarheid historische landmarks (kerktorens). Nieuwe landmarks afstemmen op ruimtelijke kwaliteit landschap



Oeverwallen- en kommenlandschap

Verbeteren herkenbaarheid en landschappelijke structuur oeverwallen- en kommen met vitale landbouw, plaatselijk aanvullen kleine landschapselementen



Kom Schalkwijk

Behouden en versterken gaaf, veelal open opeengingenlandschap met karakteristieke bebouwingslinten



Parklandschap

Ontwikkelen (park)landschap en recreatieve uitlooptmogelijkheden rondom Houten



Dijklint

Versterken en ontwikkelen beleving van karakteristieke Lekdijk



Lek uiterwaarden

Accommoderen EHS met landbouwkundig medegebruik en recreatieve stapstenen



Forten

Versterken herkenbaarheid en recreatieve samenhang fort Nieuwe Hollandse Waterlinie



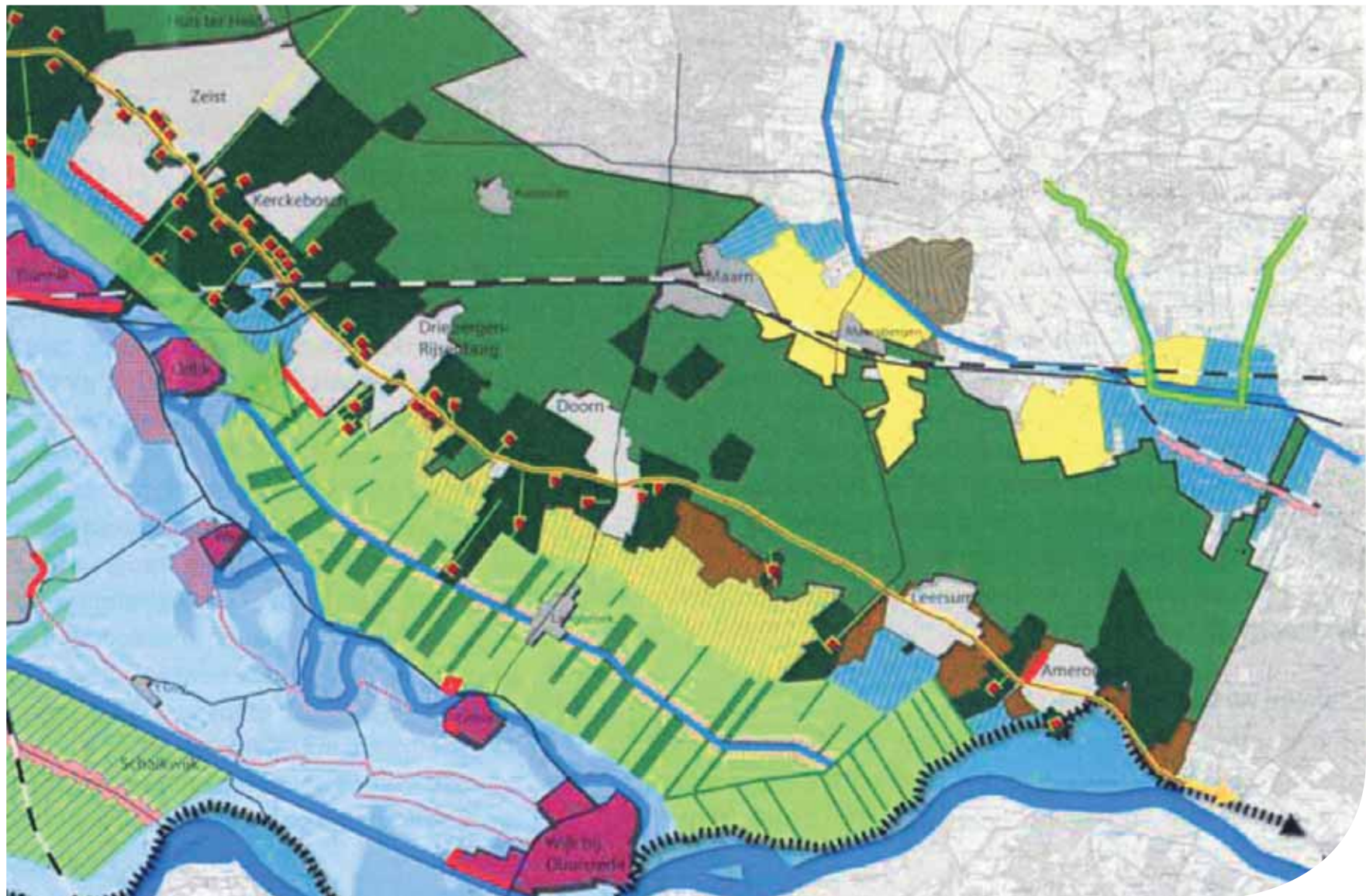
De 'Slang'

Verbeteren recreatieve en ecologische verbindingen, inrichten groene bufferzone



Storende bebouwing

Verbeteren storende invloed bebouwing



3. Landschappelijke analyse



3. Landschappelijke analyse

3.1 Algemeen

De Utrechtse Heuvelrug is een uitgebreid bos- en natuurgebied met een karakteristieke zuidflank waar een korte gradiënt aanwezig is van Heuvelrug naar rivier met een aaneenschakeling van oude es dorpen, zoals Maarn, Leersum en Amerongen.

Zeer waardevol is de Stichtse Lustwarande, een keten van landgoederen op de (flanken van) de Heuvelrug.

Het gebied kent verder hoge aardkundige, ecologische en cultuurhistorische waarden. Een aardkundige waarde is bijvoorbeeld de in dit gebied veel voorkomende sandr , oftewel ijssmeltwaterdal.

De korte gradiënt van Heuvelrug naar rivier aan de zuidzijde en natuurgebieden zoals het Leersumse Veld en het Egelse Meer zijn ecologisch waardevol. Cultuurhistorische waarden zijn terug te vinden in diverse landgoederen, zoals Huis te Maarn en kasteel Amerongen.

Het gebied is door al deze belangrijke waarden voor een groot deel aangewezen als Nationaal Park.

Bodem

De bodemkundige opbouw van het gebied is zeer divers: rivierkleigronden bij de Oeverwallen, Moderpodzolgronden en dikke Eerdgronden bij de Dekzandvlakte en de Stuwwalflanken, Humuspodzol en dikke Eerdgronden bij de Stuwwal en tenslotte Kalkloze eerdgronden ten noorden van de stuwwal richting de Gelderse Vallei.

Geomorfologie

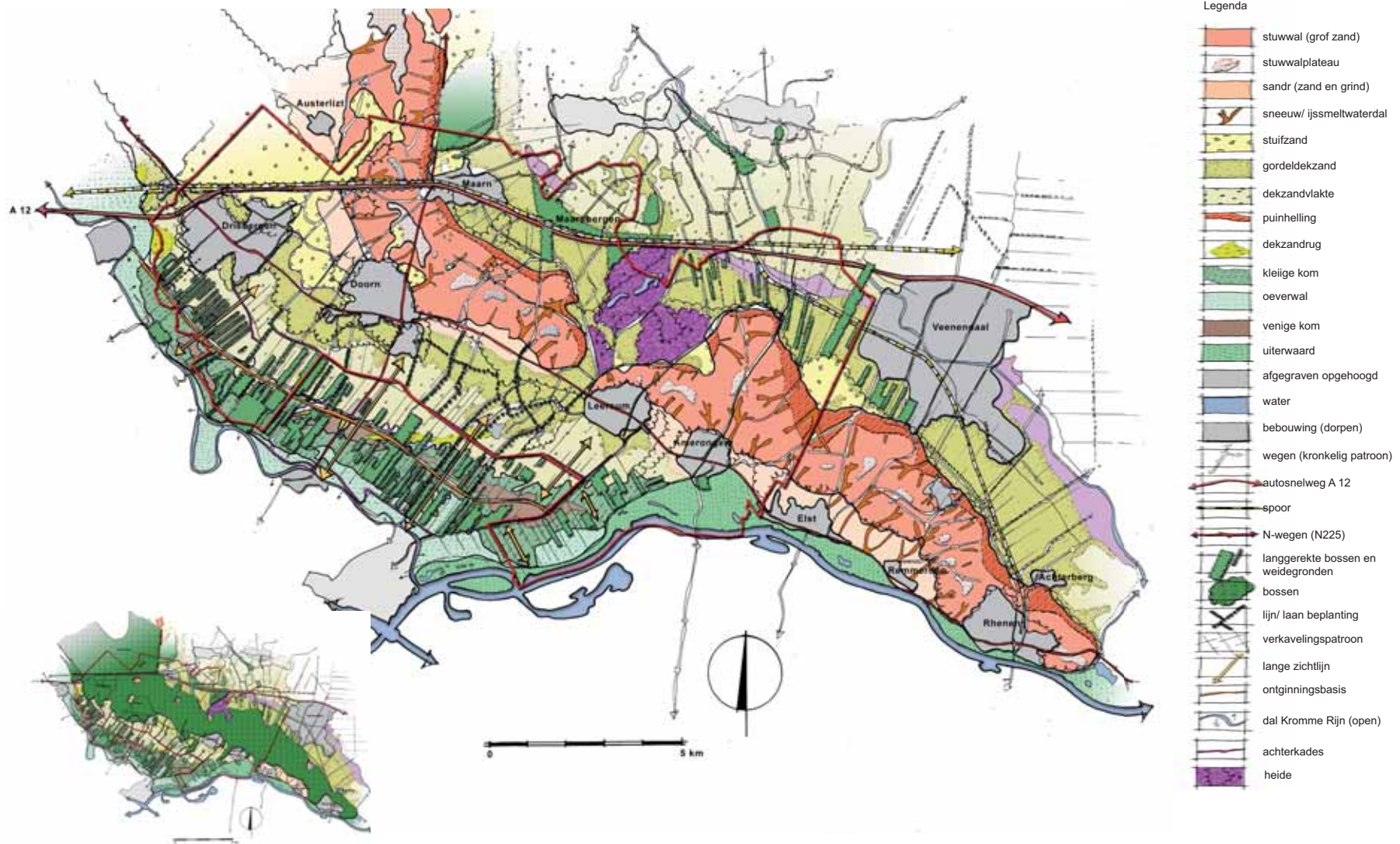
De heuvelrug vormt een glaciale stuwwal tussen Soesterberg en Rhenen. In het noorden begrensd door de stuwing tussen Amersfoort en Den Dolder, in het zuiden door het gebied van de Langbroekerwetering en in het oosten door de Gelderse Vallei. De Heuvelrug is in de periode van landijsbedeking tijdens het Saaliën ontstaan. Het gebied bestaat vooral uit oudere rivierafzettingen.

Water

De waterhuishouding van de Heuvelrug wordt op natuurlijke wijze via de bodem geregeld. In het Rivierkleigebied en de overgangszones (Langbroekerwetering) voert een fijnmazig stelsel van griften, weteringen en kavelstoten het water af richting de Kromme Rijn. Het water aan de oostzijde wordt via het Valleikanaal afgevoerd richting het IJsselmeer.



Landschapsstructuur

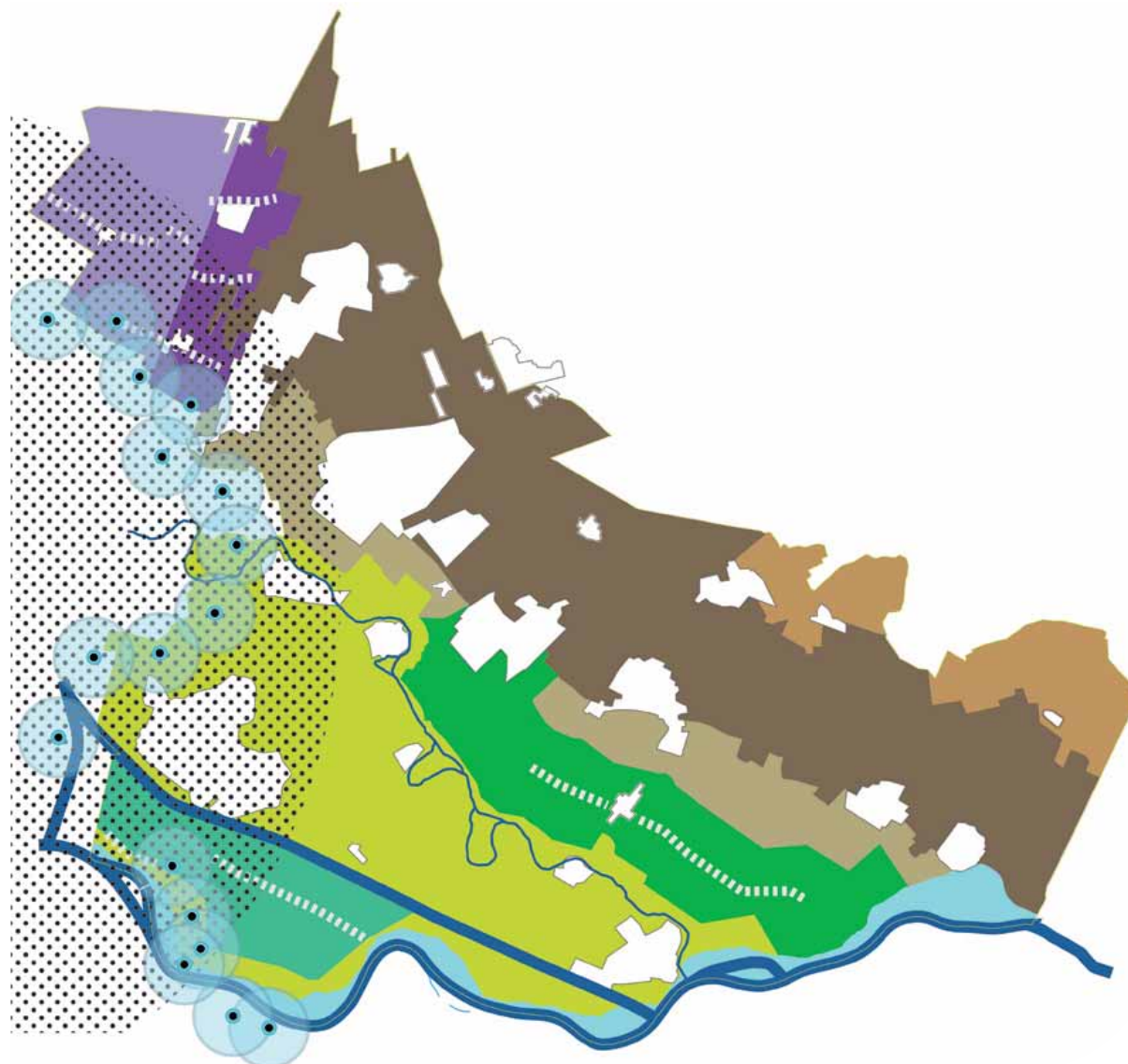


structuurkaart met de bossen

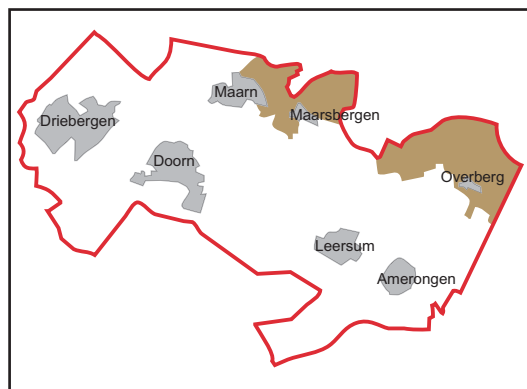
Landschapszoneringskaart

uit: Landschapsontwikkelingsplan Kromme
Rijngebied Brons en Partners

-  1. Gelderse Vallei
-  2. Bosrijke heuvelrug
-  3. Zuidflank heuvelrug
-  4. Coulissenlandschap Langbroek
-  5. Uiterwaarden Nederrijn en Lek



3.2 Zone 1, Gelderse Vallei



Ruimtelijk beeld

De noordflank van de Utrechtse Heuvelrug, grenzend aan de Gelderse Vallei is een overgangszone. Deze overgangszone bestaat uit meerdere landschapstypen en wordt in het algemeen als een diffuus landschap ervaren. Aan de westzijde van de Gelderse Vallei liggen de voormalige natte heide- en broekgebieden, die vroeger kleinschalig en ruim beplant zijn geweest. Deze zijn rond 1850 verdwenen door het verdwijnen van het potstalsysteem. Door de voormalige heide- en broekontginningen is een functioneel, grootschalig, vlak en rechtlijnig landschap ontstaan. Vergezichten typeren het gebied, doordat de grootschalige en regelmatige blokverkaveling begeleid wordt door laanbeplantingen en bos. De lager gelegen veengronden aan de

westzijde van de Gelderse Vallei behoren tot het Slagenlandschap. Deze gebieden, gelegen ten noorden van Maarn en boven Overberg, zijn ontgonnen vanaf beken en griften als de Groepersloot en de Heigraaf richting de Heuvelrug, haaks op de hoogtelijnen. Hierdoor ontstond een landschap met een regelmatige verkaveling van kleine slootjes en lange smalle kavels. Kenmerkend is het variabele patroon van de ontginningen. Deze zijn veroorzaakt door de dekzandruggen die als ontginningsbasis dienden. Dit kwelrijke en cultuurhistorische waardevolle gebied is relatief vlak en grootschalig en omvat enkele landgoederen.

Het meest noordelijke deel van de overgangszone, het gebied ten noorden van Maarsbergen, typeert zich als een Kampenlandschap. Dit oude kleinschalige gebied is vrij onregelmatig verkaveld en licht glooiend. Het gebied wordt begrensd door bossages en houtwallen. Het gebied kenmerkt zich door het mozaïekachtige patroon en de grillige vormen van de vele dekzandruggen en beekdalen. Tegenwoordig is het merendeel van het oorspronkelijke Kampenlandschap getransformeerd tot een relatief open agrarisch landschap.

Ten oosten van Maarn, rond Maarsbergen

en ten westen en noorden van Overberg liggen gebieden die te typeren zijn als jong heideontginningslandschap. Deze gebieden kenmerken zich als een open, functioneel, rationeel verkaveld en hoofdzakelijk agrarisch landschap. Erven zijn vaak ruim en modern van opzet en liggen langs de wegen.

Het bos- en heideontginningslandschap ligt op de stuwwal van de Utrechtse Heuvelrug en vormt een besloten landschap met enkele open ruimtes. Er zijn stelsels van onverharde paden, diverse grafheuvels en kleine heide- en stuifzandgebieden, gecombineerd met lange lanen en fraaie buitens. De erven zijn zeer verschillend van opzet.

Landschap

De voormalige natte heide- en broekgebieden aan de noordflank van de stuwwal kenmerken zich door de stuwwalflank met dekzandruggen (gordeldekzand) die uit humuspodzol en dikke eerdgronden bestaan. Verder wordt het gebied gekenmerkt door transparante erf- en wegbeplantingen, kleine bossages (op slechte grond) en beperkte kavelgrensbeplantingen). De lager gelegen gronden aan de westzijde van de Gelderse Vallei bestaan uit veenbekken en golvend dekzand, met vooral veengronden en kalkloze eerdgronden. Het landschap heeft veel geriefhoutbosjes en rijen essen met aan

de windzijde singels of bomenrijen en meer zuidelijk vooral boomgaarden en bosjes. Het meest noordelijke deel van de overgangszone, het Kampenlandschap kenmerkt zich door dekzandruggen en golvend dekzand met vooral humuspodzol, dikke eerdgronden en kalkloze eerdgronden. In dit landschap staan veel houtwallen van eiken, singels van elzen, wilgen en solitaire bomen bij boerderijen.

Het gebied helt van zuid naar noord af, richting de Gelderse Vallei. De maaiveldhoogtes variëren tussen de 10-20 m. NAP en 0-2 m. NAP. De mate van kwel neemt toe richting de Gelderse Vallei en varieert tussen de +/- 0.5 mm/dag tot +/- 1 mm/dag in zijging aan de stuwwalflank tot circa 1 mm/dag tot 2 mm/dag kwel in de Gelderse Vallei.

Funcities

De agrarische sector bepaalt het landschappelijk beeld in de noordelijke overgangszone.

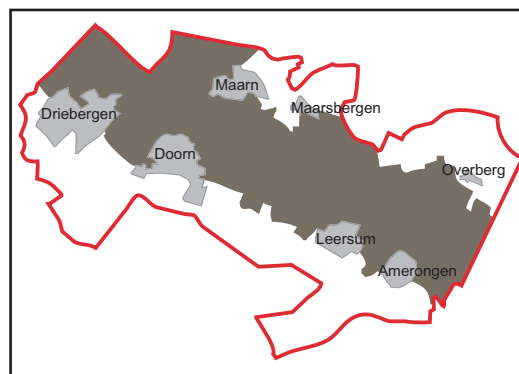
- Jonge heideontginningenlandschap: landbouw (bouwland, grasland), zeer intensieve veehouderij.
- Slagenlandschap: landbouw (grasland), landgoederen.
- Kampenlandschap: landbouw (bouw- en weiland), natuur- en recreatie, landelijk wonen.

- Bos- en heideontginningenlandschap: natuurgebied, recreatie.

Bebouwing en erven

In het Jonge heideontginningenlandschap (met ruime erven) en het Kampenlandschap volgt de bebouwing het patroon van de dekzandruggen en beken. De bebouwing is met name geconcentreerd langs de wegen. Het noordelijke Slagenlandschap kenmerkt zich vanwege de chronologische opstreksequentie richting de heuvelrug vooral door de verspreid op 'steeltjes' gesitueerde boerderijen binnen de strookpercelen. Het Bos- en heidelandschap kenmerkt zich door de contrasten tussen de open ruimte met bebouwing en de gesloten bossen.

3.3 Zone 2, Bosrijke heuvelrug



Ruimtelijk beeld

De Utrechtse Heuvelrug is een langgerekt en hoger gelegen gebied met hoogtes die variëren tussen de 5-10 m. +NAP en 50-65 m. +NAP. Het hoogste punt is de Amerongse Berg met 69 m. + NAP.

Na het einde van de ijstijden is het merendeel van de stuwwal bebost geraakt. Vanaf de middeleeuwen, maar met name in de 17e eeuw is het bos door overbeweiding, ontplagging en houtkap verdwenen, waarna de Utrechtse Heuvelrug bestond uit heidevelden en stuifzanden. Door herbebossing werden vanaf het midden van de 19e eeuw de stuifzanden vastgelegd. Op deze manier werd voorzien in de houtproductie voor de mijnbouw en daarnaast zijn de bossen uitermate geschikt geworden voor de jacht. In het westelijk gedeelte van de Heuvelrug incidenteel een zand- en grindwinning ter plaatse van de smeltwater afzettingen waarneembaar. Eveneens herkenbaar zijn diverse concentraties van prehistorische grafheuvels op ongeveer 20-30 meter boven NAP. Ook zijn er Celtic fields en vroeg-middeleeuwse grafvelden.

Dit deelgebied van de Utrechtse Heuvelrug behoort tot "De Stichtse Lustwarande", een gordel van buitenplaatsen tussen Utrecht

en Rhenen. Vanaf de 17^e eeuw vestigden welgestelde stedelingen zich op de Utrechtse Heuvelrug met buitenplaatsen en landgoederen. Er is een onderscheid te maken in grote 17^e en 18^e eeuwse buitens (o.a. Sparrendaal, Zuylestein, Amerongen) met lange zichtlijnen op de Heuvelrug, de 19^e eeuwse buitens op de flank en enkele vroeg 20^e eeuwse buitens (bijv. Ruiterberg, Huis te Maarn) hogerop de Heuvelrug.

Het huidige beeld wordt bepaald door bos gecombineerd met lange lanen en buitenplaatsen. De resterende heidevelden en het stuifzandlandschap zijn uniek en zeer zeldzaam geworden.

Landschap

De Heuvelrug is een glaciale stuwwal die vooral bestaat uit podzolgronden (grof zand). Toen na het Saalien (midden-Pleistoceen circa 100.000 jaar geleden) het landijs smolt, vormde het smeltwater kenmerkende diepe geulen in de stuwwal. Ook ontstonden er zogeheten Sandrs in de lagere gedeelten van de stuwwal. Deze terreinen bestaan vooral uit grof zand en grind. Het bos- en heidelandschap is zowel cultuurhistorisch als ecologisch zeer waardevol. Vooral de relictten van flankengdorpen, welke aan de randen van de Heuvelrug liggen, zijn cultuurhistorisch erg waardevol,

evenals de ontworpen landschappen van de buitenplaatsen, met hier en daar nog aanwezige tabaksschuren en de lange lanen (wegen) door het aangeplante bos.

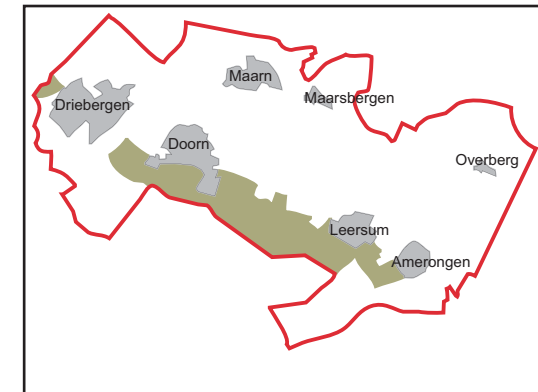
Functionies

De bossen van de Heuvelrug bestaan vooral uit naaldbomen, of een combinatie van naald- en loofbomen, met open plekken waar heide groeit. Opvallend zijn de monumentale beplantingen van de buitenplaatsen. De functie van het bos is voornamelijk natuurgebied/recreatiegebied en er wordt op kleine schaal aan houtproductie gedaan. De zeldzame heidegronden en zandverstuivingen zijn natuurgebieden en enkele worden gebruikt als militaire terreinen. Op slechts enkele locaties zijn akkers in het bos aanwezig.

Bebouwing en erven

Het gebied wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van veel buitenplaatsen en landgoederen met grote landhuizen, 'kastelen' en parkachtige tuinen. Ook zijn veel ruim opgezette villa's met grote tuinen te vinden. Er zijn in de omgeving van Amerongen nog enkele typerende lange tabaksschuren te vinden. Door de grote hoogte verschillen zijn op enkele plekken uitzichtpunten aanwezig. Opvallend zijn de contrasten tussen de open ruimte met bebouwing en de gesloten bossen.

3.4 Zone 3, Zuidflank heuvelrug



Ruimtelijk beeld

De zuidflank was één van de belangrijkste vestigingsgebieden van de Utrechtse Heuvelrug. In deze zone vinden we oudere, deels tot buitenplaats omgevormde kastelen, die zich vanwege hun omgrachting in de nattere zone hebben gevestigd. Tegen het einde van de 18e eeuw ontstond een nieuwe stroming binnen de tuin- en landschapsarchitectuur, de engelse landschapsstijl. Het maakbare, romantische landschap werd populair. De eigenaren van de nieuwe buitenplaatsen adopteerden deze stijl. Door de overgang van hoog naar laag en van nat naar droog konden akkers, tuinen, parken, waterlopen, sprengen en bossen vrij gemakkelijk en niet te ver van elkaar worden

aangelegd. De overgang van zand naar klei en het grote hoogteverschil maakte het mogelijk om een grote landschappelijke diversiteit op te bouwen. Gras- en hooiland op de lagere gronden, heide op de hogere gronden en akkers, landgoederen en buitenplaatsen en op de overgangen.

Door ruilverkaveling is veel van het oorspronkelijke landschap verloren gegaan. De laan- en zichtlijnstelsels in de bossen en overgangsgebieden zijn echter nog steeds herkenbaar.

Landschap

De overgangszone bestaat uit meerdere landschapseenheden. Het meest noordelijke bosgebied grenst aan de stuwwal. Iets zuidelijker en meer centraal gelegen is het een landschap met vooral relictten van es- en brinkdorpen. In het meest zuidelijk gelegen gedeelte, grenzend aan de Langbroekerwetering, gaat het landschap van esdorpen over in het slagenlandschap. Een es is een geheel van (vroeg) middeleeuwse bouwlanden bij een dorp of buurtschap, die door eeuwenlange ophoging met plaggenbemesting hoger is komen te liggen dan de directe omgeving. Een typisch Utrechtse benaming hiervoor is een 'eng'.

Het gebied helt van noord naar zuid en is

glooiend tot heuvelachtig met bolle structuren en een onregelmatige blokverkaveling. Tussen met name Doorn en Leersum ligt een kampenlandschap met kenmerkende door houtwallen omzoomde groene kamers met veedriften haaks op de hoogtelijnen. Bodemkundig kan worden gesteld dat in het noordelijke gebied vooral de dikke eerdgronden (grof zand) en in het zuidelijke gebied de moderpodzol gronden (grof zand, leemarm en zwak lemig fijn zand) voorkomen. De hoofdweg N225 verbindt alle dorpen aan de zuidzijde van de heuvelrug. Het gaat hier om een vroeg-middeleeuwse internationale dubbelweg (Utrecht-Keulen) die uiteindelijk een enkel tracé heeft gekregen (Arnhemse bovenweg en Postweg zijn secundair geworden). Bijzonder is het contrast van de betrekkelijk rechte hoofdweg met de vele slingerende wegen uit de omgeving die hier op uitkomen.

Functies

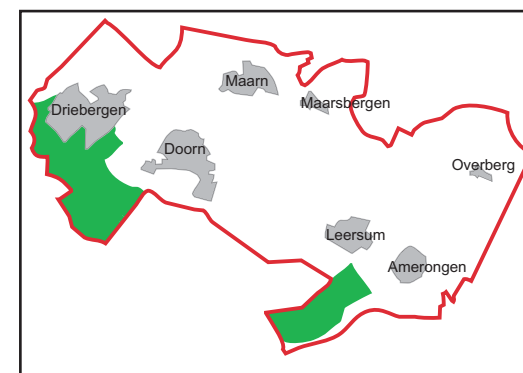
Het gebied wordt vooral voor agrarische doeleinden gebruikt. Het gebied is een mix van veel weidegrond, akkers en bos.

Bebouwing en erven

In de overgangszone zijn langs de oude schaapsdriften nog enkele houten schaapskooien te vinden. Binnen de 'groene

kamers' bevinden zich compacte clusters van (agrarische) bebouwing. Meer verspreide (recente) bebouwing is langs de wegen gesitueerd. In het gebied zijn tevens grote agrarische hoeves met ruime erven te vinden en villa's met grote tuinen. De landgoederen van de oude ridderhofsteden liggen als geïsoleerde complexen langs lager gelegen buurtwegen.

3.5 Zone 4, Coulissenlandschap Langbroek



Ruimtelijk beeld

Het coulissenlandschap Langbroek, vanwege de situering van het grondgebied van de gemeente Wijk bij Duurstede is het voor de gemeente Utrechtse Heuvelrug op te delen in twee gebieden, wordt ervaren als een

half open landschap. Het wordt gekenmerkt door een unieke afwisseling tussen open langgerekte graslanden en bospercelen, tussen lange sloten.

Het gebied onder Driebergen-Rijsenburg maakt deel uit van de 12^e eeuwse cope-ontginning vanuit de kort na 1126 gegraven Langbroekerwetering. Onder Amerongen is er sprake van een cope-ontginning vanaf de rivierdijk. Deze copeverkaveling met de bijbehorende maatvoering (100 x 1250 m) biedt lange zichtlijnen parallel aan de verkaveling. De beboste stuwwal vormt aan de noordzijde een fraaie berggrenzing van deze zichtlijnen. De Langbroekerwetering met daarlangs de Langbroekerdijk is het centrale bebouwingslint en draagt door de duidelijke structuur bij aan het karakter van het gebied.

De in dit landschap gelegen ridderhofsteden en hun landgoederen geven het gebied accenten en een bijzondere sfeer.

Landschap

Het gebied bestaat uit een dekzandvlakte, (zie doorsnede) afgevlakt door veen en/ of overstromingsmateriaal en rivierkomvlaktes. De Langbroekerwetering loopt als een ruggengraat door het gebied. De hoogtes van

het maaiveld variëren tussen de 2,5 en 5,3 m. boven NAP.

Het gebied helt van oost naar west. Langs de Langbroekerwetering is aan de zuidzijde een bomenrij aangeplant. Populieren en essen staan vooral in de nattere gebieden en eiken op de drogere dekzandgronden.

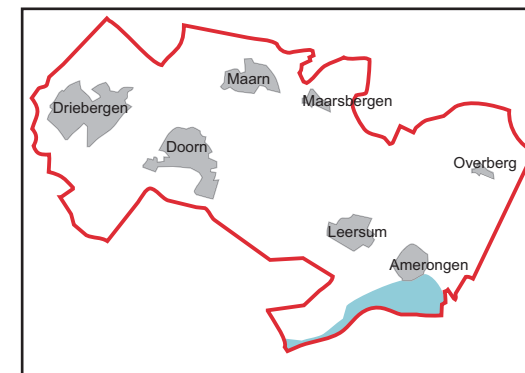
Functies

De boerderijen en de vele graslanden tussen de bospercelen maken het agrarische gebruik beleefbaar. De langgerekte bospercelen waren vroeger van belang voor de houtproductie. Op de dekzandrug en in de meest noordelijke gedeelten komt naast veenweidebouw ook beperkte akkerbouw, fruitteelt en boomteelt voor. De bospercelen zijn beplant met loofbos en behoren deels tot de landgoederen.

Bebouwing en erven

Het gebied is uniek vanwege haar vele ridderhofsteden. De ridderhofsteden hebben in hun opzet veelal een introvert karakter, waarbij de bebouwing vaak asymmetrisch ligt ten opzichte van de oprijlanen en zichtlijnen. Ook de boerderijen zijn beeldbepalend. Oorspronkelijk lagen deze op de kop van de kavel aan de noordzijde van de Langbroekerwetering. Het voorerf is vrij open, omdat de bebouwing dicht op de wetering staat. De perceelsgrenzen zijn beplant.

3.6 Zone 5, Uiterwaarden Nederrijn en Lek



Ruimtelijk beeld

Het uiterwaardenlandschap is gebonden aan het water met daardoor een dynamisch milieu en een hoge diversiteit aan planten en dieren. Het is een zeer waardevol natuurgebied. Het gebied grenst aan de Utrechtse Heuvelrug en is vrij nat door de kwel vanaf de Heuvelrug. Kenmerkend in het gebied is het microreliëf, patronen van oude geulen, randen en richels en het weinig voorkomen van bebouwing. In de winter overstroomt het gebied en is hiermee een belangrijke waterbufferende zone. Uniek is het gebied waar de Heuvelrug de Rijn bijna raakt, het is een gebied van extremen waar de visuele relatie tussen de stuwwal en de rivier het sterkst is. Het gebied kent karakteristieke elementen

zoals meidoornstruiken (hagen), solitaire beplantingen en een bijzondere kasteeltuin bij kasteel Amerongen. In deze zone liggen weinig wegen en veel kleine waterlopen in een onregelmatig patroon. De openheid van de uiterwaard wordt bepaald door lijnbeplantingen en bossages.

Landschap

Het uiterwaardenlandschap bestaat vooral uit rivierkleigronden met kleiige en venige kommen en enkele vaaggronden die uit zand of fijn lemig zand bestaan. De uitwaarden worden begrensd door de aanwezige dijken langs de Rijn. Het maaiveld van de uiterwaarden schommelt tussen de 4.0 m. en +/- 7.0 m. +NAP.

Functies

De belangrijkste functies van het uiterwaardenlandschap zijn: weidegrond, natuur (ontwikkeling), water en waterberging. Daarnaast is het gebied cultuurhistorisch waardevol door het nog herkenbare 'oude' landschap en kasteel Amerongen.

Bebouwing en erven

Met uitzondering van kasteel Amerongen kent het uiterwaardenlandschap geen bebouwing.



Uiterwaarden Nederrijn en Lek

4. Visie Landgoedontwikkeling



4. Visie Landgoed ontwikkeling

In dit hoofdstuk wordt de gemeentelijk visie op het ontwikkelen van nieuwe landgoederen weergegeven. In de visie is nader uitgewerkt wat onder een 'nieuw landgoed' wordt verstaan en aan welke (kwaliteits)eisen dit moet voldoen. De basis voor de visie wordt gevormd door de in hoofdstuk 2 genoemde beleidskaders, de landschappelijke analyse uit hoofdstuk 3 en aanvullende gemeentelijke eisen. Tot slot wordt ingegaan op de procedurele aspecten rond de ontwikkeling van een nieuw landgoed.

4.1 Definitie nieuw landgoed

Een nieuw landgoed bestaat uit een samenhangend geheel van een landschappelijk raamwerk met daarin een wooncomplex van allure. Het bestaat uit nieuw bos en/of natuurgebied al dan niet in combinatie met agrarische gronden dat openbaar toegankelijk is en gerangschikt is onder de Natuurschoonwet. Het geheel dient een functionele, economische, ecologische en esthetische eenheid te vormen. De invulling van het nieuwe landgoed is geïnspireerd door het omringende landschap en de aanwezige

cultuurhistorische waarden.

Bij realisatie van een nieuw landgoed dient er in ieder geval sprake te zijn van een maatschappelijke meerwaarde op het gebied van:

Natuur en ecologie

Er dient sprake te zijn van aanleg van nieuw bos- en/of natuurgebied. De nieuwe natuur sluit aan en versterkt de karakteristieken en kwaliteiten ter plekke. Agrarische (productie) gronden kunnen eveneens deel uitmaken van een landgoed, maar worden niet als nieuwe natuur beschouwd.

Daarnaast dient tevens rekening gehouden te worden met de waterhuishouding van het gebied en de rol die het landgoed kan spelen op onder andere het gebied van waterberging.

Recreatie

Een nieuw landgoed past binnen de recreatieve structuur in de regio en sluit aan bij de toeristisch-recreatieve voorzieningen waar behoefte aan is. De toegankelijkheid van wegen en paden op het landgoed is verzekerd (de in de Natuurschoonwet opgenomen criteria voor openstelling zijn de minimale eisen waaraan voldaan moet worden).

Cultuurhistorie en landschap

Inrichting en ontwerp van zowel het 'rode' als

het 'groene' onderdeel van het landgoed zijn afgestemd op het omringende landschap en de cultuurhistorische waarden van het gebied. Aanwezige cultuurhistorisch waardevolle bebouwing mag niet worden gesloopt en eventueel verloren cultuurhistorisch waardevolle elementen en structuren dienen zoveel mogelijk hersteld te worden.

Beeldkwaliteit

Het nieuwe landgoed dient een esthetische meerwaarde te hebben. Er wordt een ontwikkeling met allure nagestreefd. Bij het ontwerp dient sprake te zijn van hoogwaardige architectuur (o.a. maatvoering en detaillering).

4.2 Toetsingscriteria

Om te kunnen bepalen of een nieuw landgoed realiseerbaar is, worden onderstaande criteria gehanteerd. De criteria hebben betrekking op: locatie, omvang, inrichting, beeldkwaliteit en (duurzame) instandhouding.

Locatie

In het buitengebied worden de volgende gebieden, al dan niet op basis van bestaande regelgeving van hogere overheden, uitgesloten van de vestiging van nieuwe landgoederen:

- Gebieden die in het Streekplan 2005-2015 van de provincie Utrecht zijn aangewezen als Ecologische hoofdstructuur (EHS)
- Gebieden die in het Streekplan 2005-2015 van de provincie Utrecht zijn aangeduid als “Landelijk gebied 2” of “Landelijk gebied 4”
- Toekomstig stedelijk gebied zoals aangegeven in het Streekplan 2005-2015 van de provincie Utrecht (rode contouren), omdat hier ruimte gereserveerd is voor stedelijke uitbreiding
- Gebieden die zijn aangeduid als Natura 2000-gebied (o.a. Vogel- en/of habitatrichtlijn gebieden)
- Gebieden die in het reconstructieplan Gelderse Vallei/ Utrecht-Oost zijn aangewezen als landbouwonwikkelingsgebied;
- Gebieden die behoren tot een bestaand NSW-landgoed. Nieuwe landgoederen worden ingezet om nieuwe natuur- en landschapskwaliteiten te realiseren. Gronden die al onder de NSW zijn gerangschikt bezitten over het algemeen al hoge natuur- en landschapskwaliteiten. Daarom mogen deze niet meer meetellen voor de minimale oppervlakte eis van 10 ha grond die voor een nieuw landgoed geldt. Ze kunnen wel worden geïntegreerd in het

nieuwe landgoed.

- Gebieden die behoren tot een bestaande (beschermde) historische buitenplaats. Historische buitenplaatsen zijn gebieden waar een groene aanleg en gebouwde elementen een ensemble van cultuurhistorische waarde vormen. Hierbinnen is geen ruimte voor een nieuw landgoed.
- Toekomstig stedelijk gebied, zoals aangegeven in de gemeentelijke structuurvisie, omdat hier ruimte gereserveerd is voor stedelijke uitbreiding.

De provincie biedt de mogelijkheid om via een ontheffingsmogelijkheid nieuwe landgoederen te realiseren binnen de gebieden die zijn aangeduid als “EHS-overig” en “EHS langbroekerweteringgebied overig” en “Landelijk gebied 2”. Hiervoor gelden bijzondere voorwaarden. Op de overzichtskaart op pagina 30 hebben deze gebieden een afwijkende kleur gekregen. Voor deze gebieden geldt dus dat realisatie van een nieuw landgoed in principe niet mogelijk is, tenzij voldaan kan worden aan de bijzondere voorwaarden die de provincie hieraan stelt. In die gevallen stelt het (onderstaande) gemeentelijk toetsingskader aanvullende eisen.

Het resterende buitengebied wordt aangemerkt als gebied waar in beginsel mogelijkheden zijn voor het ontwikkelen van nieuwe landgoederen. Daarbij geldt als voorwaarde dat een check van de gemeente heeft uitgewezen dat de beschikbare gronden niet ook doelmatig ingezet kunnen worden voor areaalvergroting en/of structuurversterking van de nabij gelegen grondgebonden agrarische bedrijven, een en ander eventueel gekoppeld aan kleinschalige kavelruil.

Omvang

De omvang van een nieuw landgoed bedraagt:

- Minimaal 10 hectare nieuwe natuur/bos (aaneengesloten). Bij de bepaling van de uiteindelijk gewenste omvang is echter zeker zo belangrijk, dat het nieuwe landgoed qua situering, schaal en vormgeving aansluit bij de kenmerken van het gebied. De omvang van de te realiseren bebouwing dient via maatwerk te worden bepaald en is onder meer gerelateerd aan de omvang van het nieuwe landgoed, de wijze waarop de gebiedskwaliteiten worden gerespecteerd en zo mogelijk versterkt, de omvang van eventuele saneringskosten en de bijdrage in overige beleidsdoelstellingen. Als richtlijn voor de te realiseren bebouwing hanteert de gemeente een omvang van maximaal 2 x 1500 m³

Zoekgebieden nieuwe landgoederen



- In het geval dat de nieuwe bebouwing wordt gesitueerd op een voormalig agrarisch bouwperceel, waarbij tevens sprake is van de sloop van alle voormalige bedrijfsbebouwing met een minimum oppervlakte van 1000 m², dan kan worden volstaan met een minimum omvang van 5 hectare nieuwe natuur/bos (aaneengesloten). Deze landgoedontwikkeling sluit dan de alternatieve mogelijkheden van functieverandering uit. Voor de bebouwing wordt in dat geval uitgegaan van:
 - a. één wooncomplex met een inhoud van maximaal 1500 m³ (er mogen maximaal 3 wooneenheden gerealiseerd worden).
 - b. Bijgebouw(en) met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 150 m².
- Realisatie van nieuwe landgoederen wordt gezien als een instrument om sneller de EHS te realiseren. Het aansluitend aan potentiële EHS (gronden met de aanduiding EHS-overig) ontwikkelen van een nieuw landgoed zou een stimulans kunnen zijn om sneller de EHS te realiseren. De ontwikkeling van EHS-overig (natuurontwikkeling) kan in de landgoedontwikkeling 'meeliften', maar met toepassing van een andere regeling. Dit vraagt wel om heldere randvoorwaarden. In deze

gevallen geldt namelijk dat als gronden in de EHS (gebieden met status 'EHS-overig') worden ontwikkeld ten behoeve van een nieuw landgoed, deze niet mee tellen voor de bepaling van de vereiste omvang. Dit laatste omdat voor deze gronden al een subsidietitel bestaat.

Inrichting

- Maximaal 10% van het nieuwe landgoed (tot een maximum van 1 hectare) behoort tot het private deel. Dit wordt ook wel de huiskavel genoemd.
- Nieuwe en eventueel te handhaven bestaande bebouwing dient geconcentreerd te worden op de huiskavel en vormt een ruimtelijke eenheid.
- De parkeervoorziening is opgenomen in de huiskavel en dient bij voorkeur in de bebouwing te worden ondergebracht.
- De bebouwing past in de ruimtelijke structuur ter plaatse, met behoud en zo mogelijk versterking van cultuurhistorische, landschappelijke, ecologische en waterhuishoudkundige waarden.
- Er dient sprake te zijn van een bebouwingshiërarchie in de zin van een onderscheid in hoofdgebouw en bijgebouw(en).
- Minimaal 90% van het nieuwe landgoed wordt ingericht met groene en/of blauwe functies die voldoen aan bij het gebied

passende natuurdoeltypen (conform Landschapsontwikkelingsplan Kromme Rijngebied +). Voor het totale landgoed dient een landschapsontwerp te worden opgesteld.

- Er is sprake van een raamwerk van wegen, waterpartijen, waterlopen, lanen en singels, waarbinnen verschillende ruimtegebruiksvormen zijn gerangschikt.

Functioneel

- De bebouwing op het nieuwe landgoed heeft primair een woonfunctie.
- Andere functies worden niet bij voorbaat uitgesloten, maar zijn alleen toelaatbaar als deze ondergeschikt zijn aan de woonfunctie, passen bij de capaciteit van de omliggende infrastructuur en geen aantasting van de bestaande natuurwaarden in de omgeving met zich meebrengen. Hierbij moet gedacht worden aan huisgebonden beroepen of kantoor/bedrijf aan huis.
- Een nieuw landgoed mag geen beperking opleveren voor de ontwikkelingsmogelijkheden van bestaande of voorziene agrarische bedrijvigheid in de directe omgeving.
- Minimaal 90 % van het nieuwe landgoed (NSW-norm) is het gehele jaar door voor het publiek opengesteld, via het voor wandelaars toegankelijk maken van paden en

wegen, die tot het landgoed behoren. De paden en wegen zijn in samenhang met het landschappelijke ontwerp, in redelijke mate verdeeld over het landgoed en sluiten aan op de buiten het landgoed gelegen, of nog te realiseren, (recreatieve) infrastructuur. De recreatieve functie van het landgoed heeft een extensief karakter en mag niet conflicteren met de bij het gebied passende natuurdoeltypen en natuurwaarden.

Beeldkwaliteit

- Het landhuis cq. de bebouwing op het landgoed heeft een hoge architectonische kwaliteit.
- Qua inrichting en architectuur wordt aangesloten op de ter plaatse aanwezige landschapstructuur en de cultuurhistorische kenmerken van het gebied.
- Het raamwerk van wegen, waterlopen, lanen en singels versterkt de beeldkwaliteit van het landgoed.
- De landschappelijke en architectonische inpassing van het nieuwe landgoed in de omgeving voldoet aan de randvoorwaarden van het ter plekke geldende Beeldkwaliteitsplan en de Welstandsnota.

Instandhouding

De instandhouding van een nieuw landgoed dient te zijn gegarandeerd. In het belang van

het duurzaam in stand houden van een nieuw landgoed dient o.a. aan de volgende voorwaarden te worden voldaan:

- Initiatiefnemer dient juridisch eigenaar te zijn van de gronden die ingezet worden voor landgoedontwikkeling (dus geen pachtgronden).
- Er dient inzicht gegeven te worden in het (financiële) exploitatieplan voor de langere termijn. Het plan dient uitvoerbaar en beheersbaar te zijn.
- Onderhoud van het landgoed vindt plaats op basis van een (duurzaam) beheerplan. Daarbij wordt qua termijn aangesloten op de NSW-norm van 25 jaar.
- Realisatie van de groene component dient te zijn zeker gesteld. Pas wanneer 50 % van het groen is gerealiseerd, kan gestart worden met de realisatie van de rode component.
- De openstelling van het landgoed voor recreanten is gegarandeerd.
- Vooraan in het planproces worden deskundige partijen, gemeente, provincie en waterschap ingeschakeld ter vergroting van publieke en functionele kwaliteit, maar ook deskundigheid om de financiële aspecten te objectiveren.

Omdat zekerstelling niet volledig via een bestemmingsplan kan plaatsvinden, zal vooraf ook een privaatrechtelijke overeenkomst met

kettingbeding (duurzame instandhouding) en boetebeding (realisatie) of soortgelijk instrument wordt ingezet, waarin ondermeer bovenstaande geregeld wordt.

Natuurschoonwet

Het nieuwe landgoed dient onder de werking van de Natuurschoonwet (NSW) gebracht te worden. Ten eerste wordt hiermee de eenheid tussen bebouwing en ingericht terrein tot uitdrukking gebracht en de continuïteit in het beheer bevorderd. Daarnaast wordt hierdoor een latere opsplitsing van het nieuwe landgoed tegengegaan.

De Natuurschoonwet stelt criteria aan een rangschikking* en regelt daarmee al het nodige ten aanzien van bijvoorbeeld omvang van nieuwe bos en/of natuur, de toegankelijkheid, aaneengeslotenheid van gronden etc. Dit zijn minimum eisen waaraan voldaan dient te worden. De gemeente behoudt zich dan ook het recht voor om in voorkomende gevallen, voor zover deze nog niet hierboven zijn beschreven, aanvullende eisen te stellen om beleidsdoelstellingen te realiseren.

* zie bijlage 2 (brochure ministerie LNV, actuele informatie via www.hetInVloket.nl)

4.3 Landgoedplan

Een initiatief voor de ontwikkeling van een nieuw landgoed dient vergezeld te gaan van een 'Landgoedplan'. In het Landgoedplan wordt in ieder geval inzicht gegeven in hoe het initiatief past binnen de in deze nota genoemde toetsingscriteria voor landgoedontwikkeling.

Een Landgoedplan bevat in ieder geval de volgende onderdelen:

1. een gebiedsanalyse;
2. een inrichtingsplan;
3. en een exploitatieopzet/beheerplan.

Ad1. Gebiedsanalyse

De gebiedsanalyse bevat een beschrijving van de omgeving van het nieuwe landgoed. Het geeft inzicht in de situering van het landgoed ten opzichte van de omgeving en motiveert waarom dit past binnen de ruimtelijke structuur. Tevens bevat het een inventarisatie van de aanwezige gebiedswaarden. Hierbij moet o.a. gedacht worden aan natuur (ecologisch), landschappelijke en waterhuishoudkundige waarden, evenals een beschrijving van de geschiedenis van de locatie en een analyse van de cultuurhistorische waarden. Een juiste en volledige analyse en inventarisatie vormt een goede basis voor het opstellen van een inrichtingsplan.

Ad2. Inrichtingsplan

Het inrichtingsplan (inclusief bouwplan voor het landhuis en overige bebouwing) geeft inzicht in en motiveert het ontwerp. Er wordt inzicht gegeven in de beeldkwaliteit van het nieuwe landgoed. Hierbij wordt aangegeven op welke wijze de bebouwing (fysiek en architectonisch) deel uitmaakt van het gebied. Er wordt aandacht besteed aan de situering van de bebouwing, de functie van de bebouwing en gronden en de delen die publiek toegankelijk zijn en hoe deze toegankelijkheid aansluit op de voor het publiek toegankelijke padenstructuur buiten het landgoed. Het plan geeft de meerwaarde van het nieuwe landgoed aan op het gebied van natuur en landschap, cultuurhistorie en recreatie. Door middel van een tuin- en landschapsontwerp wordt voor het totale landgoed (dus inclusief huiskavel) inzicht gegeven in de beoogde aanleg, beplantingsvormen en de kwaliteiten van de te realiseren natuurdoeltypen. Bij de inrichting van nieuwe natuur dient aan te worden gesloten op de omringende landschapsstructuur en wordt gebiedseigen beplanting toegepast.

Archeologische, historisch-geografische en ecologische waarden en de waterhuishoudkundige omstandigheden dienen te worden gerespecteerd. Het initiatief voor een nieuw landgoed zal onder andere getoetst worden

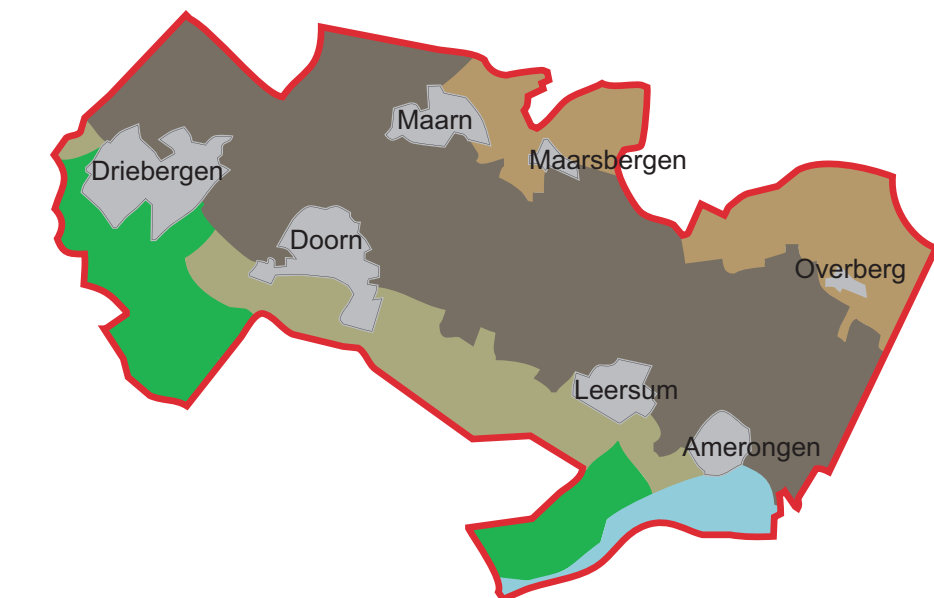
aan het ter plekke geldende Beeldkwaliteitsplan en Welstandsnota.

Ad3. Exploitatieopzet/beheerplan

Door middel van een exploitatieopzet wordt de haalbaarheid van het plan (korte termijn) en het continuïteitsperspectief (lange termijn) inzichtelijk gemaakt. Tevens zal een beheerplan moeten worden overlegd waaruit een duurzaam beheer en onderhoud van het gehele landgoed blijkt.

Zonering

uit: Landschapsontwikkelingsplan Kromme Rijngebied
Brons en Partners

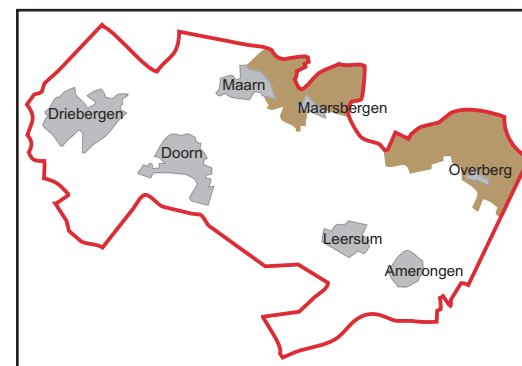


- 1. Gelderse Vallei
- 2. Bosrijke heuvelrug
- 3. Zuidflank heuvelrug
- 4. Coulissenlandschap Langbroek
- 5. Uiterwaarden Nederrijn en Lek

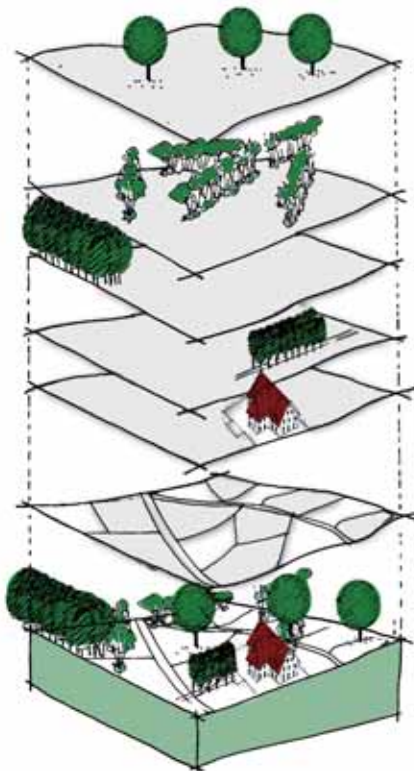


4.4 Landschappelijke uitgangspunten bij ontwikkeling van een nieuw landgoed

4.4.1 Landschappelijke uitgangspunten bij ontwikkeling in zone 1 (Gelderse Vallei)



Cultuurhistorische waarden zijn van groot belang bij de inrichting van een nieuw landgoed. De aanwezige cultuurhistorische waarden en karakteristieken van het plangebied en omgeving worden door middel van een gebiedsanalyse (§ 4.3) in kaart gebracht en bij de uitwerking van de plannen betrokken. Daarnaast worden hieronder, ter inspiratie bij het ontwerpen van het nieuwe landgoed, landschappelijke elementen per landschapstype genoemd, welke met behulp van het landschapsontwikkelingsplan- en beeldkwaliteitsplan Kromme Rijngebied + nog verder uitgewerkt kunnen worden.



Voorbeeld bouwstenen voor nieuwe landgoederen in zone 1

Landschappelijke bouwstenen Kampen-landschap:

- houtwallen (eik);
- akkers en bloemrijke graslanden op de dekzandruggen (ook voor agrarisch gebruik);
- natte graslanden in de beekdalen (ook voor

- agrarisch gebruik);
- oprijlaan (berk);
- bossages;
- solitairen.

Landschappelijke bouwstenen Slagenland-schap:

- elzenhagen en -singels;
- natte graslanden (ook voor agrarisch gebruik);
- op zeer beperkte schaal natte langgerekte broekbossen;
- sloten;
- wilgen als solitairen.

Landschappelijke bouwstenen Jonge heide-ontginningenlandschap:

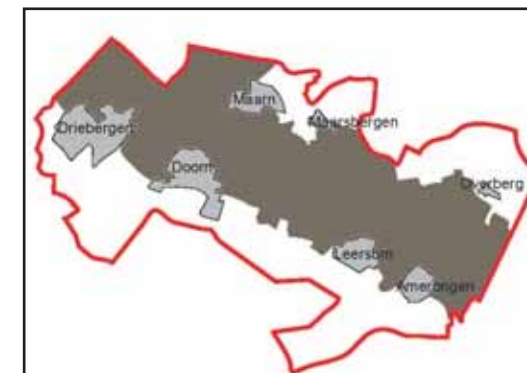
- elzen- en berkensingels;
- natte (heischrale) graslanden (ook voor agrarisch gebruik);
- blokvormige bossen;
- sloten;
- wilgen als solitairen.

Landschappelijke bouwstenen Bosrijke heuvelrug:

- oprijlaan met laan beplanting;
- grote, parkachtige tuinen;
- bossages en aaneengesloten bos (combinatie van naald- en loofbos);
- solitairen;
- uitzichtpunten;

- grote buitenplaatsen;
- forse lanen;
- villa's;
- tabakschuren (als inspiratiebron);
- natuurontwikkeling, hoge diversiteit door benutten van hoogteverschil (hoog, droog en laag, nat).

4.4.2 Landschappelijke uitgangspunten bij ontwikkelingen in zone 2 (Bosrijke heuvelrug)



Landgoedontwikkeling in deze zone dient bij te dragen aan de versterking van de natuurwaarden. Door de aanwezigheid van de Ecologische Hoofdstructuur is landgoedontwikkeling echter nagenoeg uitgesloten. Indien zich toch initiatieven voor de ontwikkeling van een nieuw landgoed voordoen, dienen de volgende landschappelijke bouwstenen te worden toegepast.

Landschappelijke bouwstenen Bosrijke heuvelrug:

- oprijlaan met laan beplanting;
- grote, parkachtige tuinen;
- bossages en aaneengesloten bos (combinatie van naald- en loofbos);
- solitair;
- uitzichtpunten;
- grote buitenplaatsen;
- forse lanen;
- villa's;
- oorspronkelijke (cultuurhistorische) bebouwing;
- natuurontwikkeling, hoge diversiteit door benutten van hoogteverschil (hoog, droog en laag, nat).

4.4.3 Landschappelijke uitgangspunten bij ontwikkelingen in zone 3 (Zuid flank heuvelrug)



Binnen deze zone is bijna geen ruimte voor de ontwikkeling van nieuwe landgoederen. Belangrijk is dat de gradient van de groene gebieden tussen de dorpen in stand blijft. Indien zich toch initiatieven voor de ontwikkeling van een nieuw landgoed voordoen, dienen de volgende landschappelijke bouwstenen te worden toegepast.

Landschappelijke bouwstenen Overgangszone (Relicten van es- en brinkdorpen / Slagenland-landschap):

- lanen;
- oprijlaan met laan beplanting;
- houtwallen;
- informele tuinen en parken;
- bos
- solitair;
- lange zichtlijnen;
- oorspronkelijke (cultuurhistorische) bebouwing;
- landgoed;
- villa's en woonhuizen met grote tuinen;
- clusters binnen groene kamers;
- grote agrarische hoeven met erven.

Landschappelijke bouwstenen Kampenland-landschap:

- houtwallen (eik);
- akkers en bloemrijke graslanden op de dekzandruggen (ook voor agrarisch gebruik);
- natte graslanden in de beekdalen (ook voor

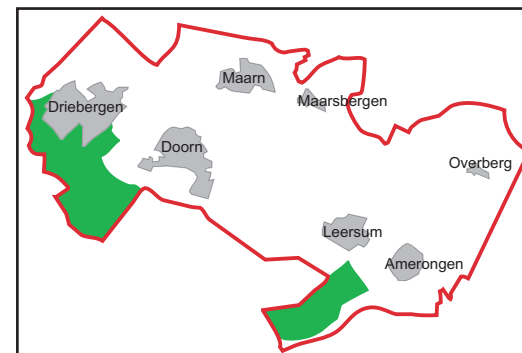
agrarisch gebruik);

- oprijlaan (berk);
- bossages (vooral in diffuse landschappen);
- solitair.

Landschappelijke bouwstenen Slagenland-landschap:

- elzenhagen en -singels;
- natte graslanden (ook voor agrarisch gebruik);
- op zeer beperkte schaal natte langgerekte broekbossen;
- sloten;
- wilgen als solitair.

4.4.4 Landschappelijke uitgangspunten en bouwstenen bij ontwikkelingen in zone 4 (Coulissenlandschap Langbroek)

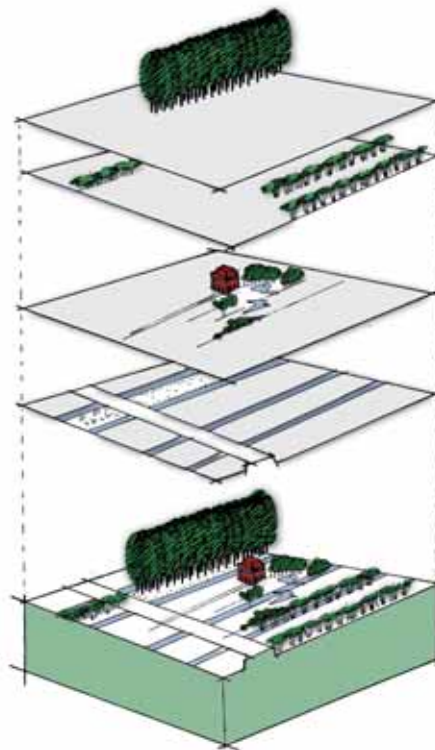


Landgoedontwikkeling in deze zone is onder voorwaarden mogelijk. Het dient bijvoorbeeld bij te dragen aan de natte natuurontwikkeling en te passen binnen de kenmerkende landschappelijke structuur van het coulissenlandschap. Bebouwing is gesitueerd op een bestaande bouwkaavel en past binnen het bestaande bebouwingslint. Indien zich initiatieven voor de ontwikkeling van een nieuw landgoed voordoen, dienen de volgende landschappelijke bouwstenen te worden toegepast.

Landschappelijke bouwstenen (Half open) Slagenlandschap:

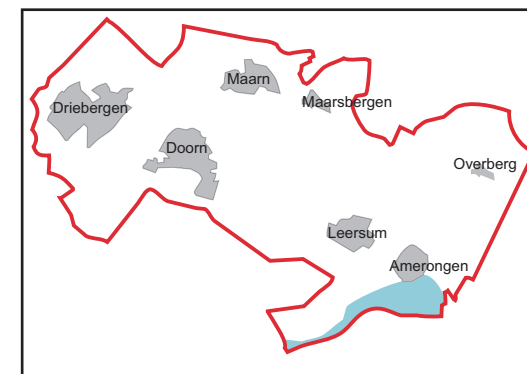
- elzenhagen en -singels;
- natte graslanden (ook voor agrarisch gebruik);
- op zeer beperkte schaal natte, langgerekte broekbossen;
- sloten;
- wilgen als solitair;
- combinatie met (groen)blauwe diensten;
- oprijlaan met laanbeplanting;
- wegen met boombeplanting;
- houtwallen;
- ridderhofsteden en landgoederen met informele tuinen en parken;
- follies;
- bos;
- solitair;

- lange zichtlijnen parallel aan de verkavelingsstructuur;
- boomteelt, fruitteelt, beperkte akkerbouw;
- boerderijen op de kop van de kavels;
- erfbeplanting langs perceelgrenzen.



Voorbeeld bouwstenen voor nieuwe landgoederen in het slagenlandschap

4.4.5 Landschappelijke uitgangspunten bij ontwikkelingen in zone 5 (Uiterwaarden Nederrijn en Lek)



Voor deze zone zijn geen landschappelijke uitgangspunten gegeven. Het oprichten van nieuwe landgoederen is uitgesloten in zone 5.

4.5 Procedure bij de ontwikkeling van een nieuw landgoed

De ontwikkeling van een nieuw landgoed vergt een zorgvuldig planproces. Naast de beoordeling van het landgoedplan aan de hand van deze nota, zal het initiatief onder andere getoetst worden op planschaderisico en aan de geldende regelgeving op het gebied van milieu, water, verkeer, ecologie,

cultuurhistorie, etc.

Aan de hand van deze toetsen zal pas duidelijk worden of aan een initiatief voor het ontwikkelen van een nieuw landgoed medewerking kan worden verleend. Hierover zal een advies aan het college van Burgemeester en Wethouders worden voorgelegd, waarmee een principe-uitspraak over de kansrijkheid/wenselijkheid van de beoogde landgoedontwikkeling wordt gedaan. Daarna kan het initiatief verder worden uitgewerkt.

Pas als het landgoedplan door het college en de raad is goedgekeurd en de privaatrechtelijk overeenkomst met betrekking tot de ontwikkeling van het landgoed is afgesloten, zal de planologische procedure worden opgestart. Hieronder zal op beiden nader worden ingegaan.

Planologische procedure

Vanwege het belang dat wordt gehecht aan de hoge landschappelijke en cultuurhistorische waarden binnen de gemeente, dient voor de realisatie van een nieuw landgoed de 'zware' procedure van een bestemmingsplanherziening te worden gevolgd. Initiatiefnemers van een nieuw landgoed zullen in overleg met de gemeente op eigen kosten door een deskundig bureau een bestemmingsplan moeten

laten opstellen. Hierbij dient te worden aangesloten op de gemeentelijke richtlijn voor bestemmingsplannen buitengebied. Tevens dienen de geldende RO-standaarden (thans: IMRO 2008 en SVBP 2008), aangevuld met de gemeentelijke eisen (o.a. digitale indieningvereisten) gehanteerd te worden.

Bestemming(en) nieuw landgoed

Ten aanzien van de wijze van verwerken van een landgoed in het bestemmingsplan wordt het volgende opgemerkt. Een bestemmingsplan geeft regels voor het bouwen en gebruiken van gronden en gebouwen. De functie en het gebruik zijn daarbij het uitgangspunt. Primair gaat het dus om woonbestemmingen, natuurbestemmingen, agrarische bestemmingen, etc. In het geval van een landgoed gaat het echter ook om een samenstel van verschillende functies, die als geheel beheerd worden. Daarnaast is er veelal sprake van een ruimtelijk relevante meerwaarde, die onvoldoende door de onderliggende bestemmingen wordt beschermd of geregeld. Deze bijzondere waarden van landgoederen zijn aanleiding voor het opnemen van een dubbelbestemming.

De meerwaarde van de dubbelbestemming landgoed is enerzijds gelegen in het feit dat

behoud van het landgoed als eenheid benadrukt wordt. Anderzijds geeft deze dubbelbestemming de mogelijkheid om ten aanzien van functieverandering en –verbreding een ruimhartiger beleid te voeren.

Op basis van de huidige gemeentelijke richtlijn voor bestemmingsplannen buitengebied, houdt dit in dat de woning of het wooncomplex de bestemming “Wonen” met een aanduiding van het maximaal aantal wooneenheden krijgt. Meer aanduidingen zijn denkbaar, afhankelijk van de situatie. Natuur- of bosgebied dat deel uitmaakt van het landgoed krijgt de bestemming “Natuur”. Tot slot ligt het voor de hand om eventuele agrarische gronden, vanwege het meer extensieve karakter en mogelijke groentoevoegingen, de bestemming “Agrarisch met waarden” te geven. Indien het gebied een bepaalde bescherming geniet (bijv. het reliëf, het verkavelingspatroon, de openheid van het landschap), zal die bescherming ook na de bestemmingswijziging blijven gelden.

Het landgoed als geheel dient vervolgens de dubbelbestemming “Waarde – Landgoed en Buitenplaats” te krijgen.

Privaatrechtelijke overeenkomst.

De (daadwerkelijke) ontwikkeling en de

duurzame instandhouding (beheer en exploitatie) van het landgoed zullen worden gewaarborgd in een privaatrechtelijke overeenkomst tussen de initiatiefnemer cq. eigenaar en het gemeentebestuur (waarin opgenomen een kettingbeding en boeteclausule).

In de overeenkomst zal in ieder geval de juridische borging van de volgende onderdelen plaatsvinden:

- De ontwikkeling binnen een bepaalde periode van het voor de functie natuur in te richten deel van het landgoed, conform het (goedgekeurde) inrichtingsplan;
- De ontwikkeling binnen een bepaalde periode van het private deel van het landgoed, d.w.z. het landhuis met bijgebouw(en) op de huiskavel, conform de (te verlenen) bouwvergunning;
- De fasering van de ontwikkeling van het landgoed. Pas wanneer 50% van het groen is gerealiseerd, kan gestart worden met de realisatie van de rode component;
- De vestiging en duurzame instandhouding van de publieke toegankelijkheid op het landgoed;
- De duurzame instandhouding van de afzonderlijke onderdelen van het landgoed en van het landgoed als geheel, conform de (te verlenen) bouwvergunning en het inrichtingsplan;

- Het beheer van de afzonderlijke onderdelen van het landgoed en van het landgoed als geheel, conform het beheersplan bij de exploitatieopzet.

4.6 Quotering

Om te voorkomen dat door de ontwikkeling van nieuwe landgoederen meer grond dan gewenst aan de landbouw wordt onttrokken, is besloten een limiet te stellen aan het aantal nieuwe landgoederen. De gemeente Utrechtse heuvelrug heeft besloten in eerste instantie maximaal vijf nieuwe landgoederen binnen de gemeente toe te staan. Zodra dit aantal is gerealiseerd cq in uitvoering is, zal door het college van burgemeester en wethouders worden geëvalueerd of het wenselijk is medewerking te verlenen aan meer nieuwe landgoederen.

De resultaten hiervan zullen ter vaststelling aan de gemeenteraad worden aangeboden.

4.7 Conclusie

Op basis van het hiervoor beschreven kader kan worden geconcludeerd dat er binnen de gemeente Utrechtse Heuvelrug slechts

beperkt ruimte is voor nieuwe landgoederen. Deze ruimte ligt voornamelijk in de Langbroekerwetering en in de Gelderse Vallei. Vanuit landschappelijk oogpunt biedt de noordflank van de heuvelrug (Gelderse Vallei) de meeste mogelijkheden voor het ontwikkelen van een nieuw landgoed. Initiatieven zullen te zijner tijd beoordeeld worden aan de hand van het in dit beleidsdocument beschreven toetsingskader en de dan geldende regelgeving op het gebied van onder andere milieu, flora & fauna en water.

De per zone weergegeven bouwstenen vertegenwoordigen voor elk aanwezig landschapstype de karakteristieke kwaliteiten. Reeds bij het ontwerp dient van deze bouwstenen gebruik gemaakt te worden om nieuwe landgoederen optimaal in te passen.

Bijlage 1



3 km

Beleidskaders

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van het vigerende beleid dat kaderstellend is voor het landgoederenbeleid, waarbij eerst het beleid op Rijksniveau aan de orde komt en vervolgens het regionale, provinciale en gemeentelijke beleid. Als basis voor onderstaande teksten is onder meer gebruik gemaakt van de startnotitie landgoederenbeleid van de gemeente Utrechtse Heuvelrug. De uiteindelijk doorwerking van het beleid voor de gemeente Utrechtse Heuvelrug staat in hoofdstuk 4 beschreven.

Rijksbeleid

Het gemeentelijke beleid met betrekking tot bestaande en nieuwe landgoederen zal moeten worden afgestemd op het beleid van de hogere overheden. Op Rijksniveau zijn de volgende beleidsstukken van belang:

- De Nota Ruimte/ 2005;
- Natura 2000/ 2006;
- Beheer- en inrichtingsplan nationaal park Utrechtse Heuvelrug/ 2005;
- Nota Belvédère/ 1999.

Nota Ruimte (2005)

In de Nota Ruimte zijn verschillende beleidsvelden integraal benaderd. Voor het landgoederenbeleid is relevant:

- Anticiperen op en mee bewegen met water;
- Investeren in de kwaliteit van de natuur;
- Landschap ontwikkelen met kwaliteit.

Het overgrote deel van het plangebied ligt binnen de Ecologische Hoofdstructuur (E.H.S.). Hier geldt een basisbescherming, waarbij de beheerder verplicht is zorg te dragen voor de kwaliteit van het gebied.

Het zuidelijk deel van het plangebied (Langbroekerwetering) ligt binnen de begrenzing van het Nationaal Landschap Rivierengebied (zie ook paragraaf 1.1.3 Nota Belvédère). Binnen nationale landschappen zijn ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk, mits de kernkwaliteiten van het landschap worden behouden of worden versterkt ('ja, mits'-regime).

Natura 2000 (2006)

Gebieden die aangewezen zijn als Vogel- of Habitatrichtlijngebied, worden binnenkort aangewezen als Natura 2000-gebied. Daarmee wordt op nationaal niveau invulling gegeven aan de Europese richtlijnen.

Doel van de aanwijzing als Natura 2000-gebied is elk project, plan of combinatie van plannen in deze gebieden, die mogelijke gevolgen kunnen hebben voor de instandhouding van het gebied, te toetsen aan de instandhoudingsdoelstelling. Daarbij moet een 'passende' beoordeling worden gemaakt. Als er geen schade optreedt, kan ontheffing op basis van de Flora en faunawet worden verleend. Is er wel sprake van schade voor de aanwezige flora en fauna, dan kan de desbetreffende ontheffing alleen worden verleend als aan verschillende eisen wordt voldaan.

Het is de eis om voorafgaand aan deze uitgebreide beoordeling te onderzoeken of er met betrekking tot het initiatief überhaupt habitattypen, vogels en andere soorten, waarvoor de Speciale Bescherming Zone (SBZ)- uitleg is bedoeld, in het geding zijn. SBZ's zijn aangewezen gebieden die van communautair belang zijn waarin de instandhoudingsmaatregelen worden toegepast die nodig zijn om de natuurlijke habitats en/of populaties van de soorten waarvoor het gebied is aangewezen, in een gunstige staat van instandhouding te behouden of te herstellen. Ook activiteiten buiten het eigenlijke gebied met mogelijk negatieve effecten moeten

vanwege hun 'externe werking' beoordeeld worden. Gebiedsbescherming vereist dat bij het beoordelen van maatregelen ook de opeenstapeling (cumulatie) van effecten van verschillende maatregelen moet worden bekeken.

Nota Belvédère (1999)

In de Nota Belvédère (1999) wordt de relatie tussen het ruimtelijk beleid en de cultuurhistorie aangeduid. De doelstelling met betrekking tot het ruimtelijke beleid luidt: het erkennen en herkenbaar houden van cultuurhistorische identiteit, in zowel het stedelijke als landelijke gebied, als kwaliteit en uitgangspunt voor verdere ontwikkelingen.

Verspreid over heel Nederland worden de meest waardevolle cultuurhistorische gebieden aangegeven, de zogenoemde 'Belvédèregebieden'. Het plangebied ligt in het Belvédèregebied Kromme Rijngebied en Heuvelrug. Het plangebied wordt vermeld met de kwaliteiten van een aantal gave landschapstypen, in dit geval de overgang van de beboste Heuvelrug naar het veenontginningslandschap van de Langbroekerwetering. Tevens zijn in de nota Belvédère benoemd: de 19e eeuwse Lustwarande met vele buitenplaatsen aan de zuidrand van de Heuvelrug en de vele

zichtbare archeologische monumenten. In de Nota Ruimte zijn de Belvédèregebieden uit de nota Belvédère (1999) aangewezen als nationale landschappen, waarvoor een 'ja, mits-regime' geldt (zie Nota Ruimte).

Beheer- en inrichtingsplan Nationaal Park Utrechtse Heuvelrug (2005)

Het Nationaal Park Utrechtse Heuvelrug is een gebied waarin het behoud en de ontwikkeling van waardevolle natuur centraal staat. In Nationale Parken worden mogelijkheden geboden voor natuurgerichte recreatie, voorlichting en educatie en wetenschappelijk onderzoek.

In het beheer- en inrichtingsplan is een hoofdzonering aangegeven. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen de Ecologische kernzone, de Integratiezone en de Zone Lustwarande.

- De Ecologische kernzone is primair bedoeld voor behoud van een rustige zone voor verblijf en migratie van diersoorten als ook behoud van de kwetsbaardere open heide terreinen inclusief vennen. Publiektrekkende functies zijn hier ongewenst.
- De Integratiezones zijn bedoeld om te komen tot een optimale integratie van natuur- en recreatieve functies. Hierin zijn uitloopfuncties van de bebouwde

kernen verdisconteerd. Ook grotere publiektrekkende functies zijn hier mogelijk.

- De Lustwarandezone concentreert zich op kwaliteitsverbetering van de cultuurhistorische beleving.

De aanwijzing van de Utrechtse Heuvelrug tot Nationaal Park heeft geen extra juridische status. Het doel is om tot een zo groot mogelijke overeenstemming te komen over de doelen uit het beheer- en inrichtingsplan tussen alle betrokken partijen, eigenaren, gebruikers en overheid. Deze liggen vooral, maar niet uitsluitend op het gebied van natuurbehoud en -ontwikkeling.

Gevolgen Rijksbeleid voor het beleidskader nieuwe landgoederen

In het Rijksbeleid is ruimte voor natuur, landschap, cultuurhistorie en water een belangrijk uitgangspunt. Bij ontwikkelingen van nieuwe landgoederen zal hier dan ook aandacht aan moeten worden besteed. Bij de ontwikkeling moet worden aangetoond hoe wordt omgegaan met deze thema's.

- Binnen de Vogel- en habitatrichtlijn gebieden (toekomstige Natura 2000-gebieden) worden geen nieuwe ontwikkelingen toegestaan. Nieuwe landgoederen zijn derhalve niet mogelijk.

- Binnen de Nationale Landschappen moet in het landgoedplan worden aangetoond hoe de aanwezige (cultuurhistorische) kwaliteiten en landschapstypen worden behouden en waar mogelijk versterkt.
- Het beleid van het Nationaal Park Utrechtse Heuvelrug is erop gericht een aaneengesloten natuurgebied met zijn gradiënten in stand te houden en dit ook voor gebruikers beleefbaar en herkenbaar te maken en te houden. Nieuwe landgoederen moeten hieraan bijdragen door middel van natuurontwikkeling en openstelling van het landgoed voor recreanten.
- De eigenaar is verantwoordelijk voor de openstelling. Rangschikking onder de Natuurschoonwet zou daarbij als 'lokaas' kunnen dienen vanwege de fiscale voordelen.

Provinciaal beleid

Het gemeentelijk beleid met betrekking tot nieuwe landgoederen zal moeten worden afgestemd op het beleid van de hogere overheden. Op provinciaal beleid is van belang:

- Beleidslijn nieuwe Wro (2008);
- Uitwerking Beleidslijn nieuwe Wro (2008);
- Provinciale Ruimtelijke Verordening 2009 (2009)

Beleidslijn nieuwe Wro (2008)

Sinds 1 juli 2008 is de Beleidslijn nieuwe Wro van de provincie Utrecht in werking getreden. De Beleidslijn nieuwe Wro is een beleidsneutrale omzetting van het Streekplan Utrecht 2005-2015. Het doel is slagvaardig het streekplan kunnen blijven toepassen. De beleidsdoelen van het streekplan worden niet gewijzigd. In de beleidslijn wordt verwezen naar het streekplan. Het streekplan bevat de

hoofdpijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid. Er worden vier typen landelijk gebied onderscheiden. Deze zonering is in sterke mate ontwikkelingsgericht. Binnen de gemeente Utrechtse Heuvelrug komen al deze zones voor. In de onderstaande tekst worden de zones kort beschreven.

Landelijk gebied 1: hoofdfunctie stedelijk uitloopgebied; komt met name voor bij



Maar en een klein stukje in Driebergen. Het behoud en de versterking van de kwaliteit van deze zone als stedelijk uitloopgebied staat hier centraal. De aanduiding landelijk gebied 1 is opgenomen voor bestaande situaties met meer dan circa 10 – 15 hectare stadsrandfuncties en voor gebieden die zich (verder) als stedelijk uitloopgebied kunnen ontwikkelen. Juist vanwege de recreatieve functie voor het aangrenzend stedelijk gebied is het essentieel dat het gebied landschappelijk aantrekkelijk blijft en zo mogelijk verder wordt ontwikkeld. Dit vraagt om een zorgvuldige locatiekeuze en inpassing van bijvoorbeeld stadsrandactiviteiten. Het is vanzelfsprekend om de meer intensieve functies (zoals sportvelden) zo dicht mogelijk bij de kern te situeren en kwetsbare delen en de Ecologische Hoofdstructuur te ontzien. Ook nieuwe landgoederen met intensief recreatief medegebruik, zoals verblijfsrecreatie, zijn hier mogelijk. Voor de landbouw staat het benutten van kansen die de ligging nabij het stedelijk gebied met zich meebrengt, centraal, zoals bijvoorbeeld de bereikbaarheid en toegankelijkheid van het landelijk gebied te vergroten.

Landelijk gebied 2: Agrarisch gebied met zowel grondgebonden als niet grondgebonden landbouw; veel gebieden met grondgebonden

landbouw hebben landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische waarden en worden gekenmerkt door recreatief medegebruik.

Landelijk gebied 3: Afwisselend en landschappelijk waardevol gebied met verweving van landbouw, natuur, dag- en verblijfsrecreatie en (in enkele gevallen) bestaande, zeer extensieve woonmilieus; de verweving kan zowel betrekking hebben op verweving op perceelsniveau (bijvoorbeeld intensief recreatief gebruik op de Utrechtse Heuvelrug) als op een mozaïek van gescheiden functies (bijvoorbeeld delen van het Langbroekerweteringgebied).

Landelijk gebied 4: Bestaande natuurgebieden en gebieden die in de komende periode als nieuwe natuur zullen worden ingericht, beiden vaak met recreatief medegebruik.

Ecologische Hoofdstructuur

Voor de gebieden in de Ecologische Hoofdstructuur (E.H.S.) geldt een basisbescherming, waarbij de beheerder verplicht is zorg te dragen voor de kwaliteit van het gebied (zie ook paragraaf 2.1.1 Nota Ruimte). Nieuwe plannen, projecten of handelingen binnen en in de nabijheid van deze gebieden die significante gevolgen

hebben voor de te behouden waarden en kenmerken, zijn niet toegestaan, tenzij er geen reële alternatieven zijn én er sprake is van redenen van groot openbaar belang ('nee, tenzij'). In het gehele plangebied is bestaande natuur (E.H.S.) aanwezig.

Cultuurhistorische Hoofdstructuur

De Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS) vormt de onderlegger van het cultuurhistorische beleid van de provincie Utrecht. Monumenten, archeologie en cultuurlandschap zijn in hun onderlinge samenhang per (deel)gebied beschreven en op de kaart gezet.

Doordat de CHS inzichtelijk maakt waar zich concentraties van cultuurhistorisch erfgoed bevinden, worden aanknopingspunten geboden voor bestemmings- en andere ruimtelijke plannen. De CHS is voor de gemeente zowel een richtlijn als een kans voor de toekomst.

Binnen de CHS maakt de provincie een onderscheid tussen:

- Gebieden met de aanduiding 'Veiligstellen'. In gebieden die de provincie wil 'veiligstellen' moet cultuurhistorie sturend zijn voor de ontwikkelingen. Snelle en grootschalige transformaties moeten worden voorkomen.

- Gebieden met de aanduiding 'Eisen stellen'. Bij gebieden met de aanduiding 'eisen stellen' dient de cultuurhistorie richting geven aan de mogelijkheden voor nieuwe ontwikkelingen. Cultuurhistorie is niet leidend maar geeft wel in belangrijke mate richting aan de (nieuwe) ruimtelijke kwaliteit.

In de gemeente Utrechtse Heuvelrug zijn het de gradiënt Heuvelrug-Kromme Rijn (waartoe de Langbroekerwetering behoort) en de strategische zones van de waterlinies (waaronder de Grebbelinie) die naar mening van de provincie moeten worden veiliggesteld. Eisen stellen aan ruimtelijke ontwikkelingen is aan de orde in de gebieden met de aanduidingen: 'Archeologie op de flanken van de Heuvelrug', 'Grebbelinie' en 'Lustwarande koninklijke bossen en villaparken'.

Landgoederen/buitenplaatsen

Binnen de Utrechtse Heuvelrug neemt de Stichtse Lustwarande een bijzondere plaats in. De Stichtse Lustwarande bestaat uit een reeks van buitenplaatsen en landgoederen, met de daarbij horende karakteristieke parkbossen, lanen en zichtlijnen. Het is gewenst dat de karakteristieke samenhang binnen deze aaneenrijging van buitenplaatsen en landgoederen wordt versterkt en beschermd.

Nieuwe landgoederen leveren een bijdrage aan de (recreatieve) belevingswaarde van een gebied, versterken de natuurlijke kwaliteiten en dragen bij aan het creëren van hoogwaardige woon- en werkmilieus. Landelijk gebied 1 en grote delen van landelijk gebied 3 zijn zoekgebied voor nieuwe landgoederen. In landelijk gebied 1 ligt daarbij een zwaar accent op de recreatieve gebruiksmogelijkheden. Nieuwe landgoederen worden in beginsel niet toegestaan in landelijk gebied 2 en in landelijk gebied 4 evenmin in de E.H.S..

In het Streekplan Utrecht zijn enkele algemene voorwaarden voor nieuwe landgoederen opgenomen.

- Als globale indicatie voor de gewenste grootte van een nieuw landgoed wordt in het Streekplan uitgegaan van een omvang van ten minste 10 hectare;
- Bij de bepaling van de uiteindelijk gewenste omvang is zeker zo belangrijk, dat het nieuwe landgoed qua situering, schaal en vormgeving aansluit bij de (te ontwikkelen) kenmerken van het gebied;
- De aard en omvang van te realiseren bebouwing zijn onder meer gerelateerd aan de ontwikkelingskosten. Andere variabelen daarbij betreffen de wijze waarop de gebiedskwaliteiten

worden gerespecteerd en zo mogelijk versterkt, de omvang van eventuele saneringskosten en de bijdrage in overige beleidsdoelstellingen voor het gebied;

- De sloop van voormalige (agrarische) bedrijfsbebouwing kan aanleiding vormen voor extra rode compensatie of verlaging van de eis ten aanzien van de oppervlakte groen;
- Zowel de omvang van het nieuwe landgoed als de aard en omvang van nieuwe bebouwing dient zorgvuldig via maatwerk te worden vastgesteld;
- Ter vergroting van de extensieve recreatiemogelijkheden van een gebied dienen nieuwe landgoederen (met inachtneming van een zeker privé-gedeelte) openbaar toegankelijk te zijn;
- Het verdient sterk de voorkeur om het nieuwe object onder de werking van de Natuurschoonwet te brengen om de eenheid tussen bebouwing en ingericht terrein tot uitdrukking te brengen en de continuïteit in het beheer te bevorderen.

Uitwerking Beleidslijn nieuwe Wro (2008)

De Uitwerking Beleidslijn nieuwe Wro is sinds 2008 in werking getreden. De Uitwerking Beleidslijn nieuwe Wro is een beleidsneutrale omzetting van de handleiding bestemmingsplannen. In de Uitwerking

Beleidslijn nieuwe Wro wordt verwezen naar de handleiding bestemmingsplannen. Met de handleiding bestemmingsplannen wordt uitvoering gegeven aan het Streekplan Utrecht. Samen met het streekplan vormt ze het beoordelingskader voor gemeenten in brede zin, dat wil zeggen bestemmingsplannen en daarop gebaseerde uitwerkings- en wijzigingsplannen.

Door middel van de handleiding bestemmingsplannen beoogt de provincie het meer accentueren van tijdige en duidelijke verwoording van haar belangen. Daarnaast kan de provincie zich meer richten op het voortraject van de gemeentelijke beleidsvorming en minder op de toetsing achteraf.

In de handleiding bestemmingsplannen wordt ook ingegaan op het stichten van landgoederen. Voor de aanvaardbaarheid van een plan voor de realisering van een nieuw landgoed, acht de provincie het van belang dat inzicht bestaat in de wijze waarop uitvoering van het plan bijdraagt aan verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Indicatoren hiervoor zijn:

- De wijze waarop de groene en/of blauwe functies voldoen aan de bij het gebied passende natuurdoeltypen; De wijze waarop met de landschappelijke inpassing wordt aangesloten bij de kernkwaliteiten

van het landschap en de in het streekplan uitgewerkte ontwikkelingsgerichte landschapsstrategie;

- De wijze waarop cultuurhistorische waarden bij de inrichting van het landgoed een rol hebben gespeeld. Zo mogelijk wordt gestreefd naar een versterking van deze waarden;
- De wijze waarop de inrichting van het landgoed (gebouwen en groene elementen) een architectonische eenheid vormt die past in het gemeentelijk beeldkwaliteitsplan;
- De wijze waarop de recreatieve (mede) gebruiksmogelijkheden aansluiten bij de in de zonering van het landelijk gebied aangegeven karakteristieken.

De via maatwerk vast te stellen omvang van de bebouwing kan in beginsel enkele kwalitatief hoogwaardige wooneenheden omvatten. Bij de afweging speelt voorts een belangrijke rol in hoeverre een tijdige realisering van de groene en/of blauwe functies en een duurzame instandhouding daarvan is verzekerd.

Gevolgen provinciaal beleid voor het beleidskader nieuwe landgoederen

Een groot deel van de gemeente Utrechtse Heuvelrug wordt op de plankaart aangeduid

Provinciale Ruimtelijke Verordening Utrecht 2009

Artikel 4.13.1 Nieuwe landgoederen in Landelijk Gebied 1 en Landelijk Gebied 3 buiten de Ecologische Hoofdstructuur

1. Een bestemmingsplan voor een gebied dat is aangeduid als 'Nieuwe landgoederen' kan bestemmingen en regels bevatten die toestaan dat nieuwe landgoederen worden gerealiseerd, mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - a. de vestiging van een nieuw landgoed heeft een substantiële duurzame verrijking van de eco-logie en het landschap tot gevolg;
 - b. de cultuurhistorische en recreatieve kwaliteiten van het gebied worden gerespecteerd en zomogelijk versterkt;
 - c. de hoeveelheid toe te voegen bebouwing staat in goede verhouding tot de te realiseren hoe-veelheid extra groen;
 - d. omliggende agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd;
 - e. geen onevenredige toename van gemotoriseerd verkeer plaatsvindt;
 - f. het niet gelegen is in het Landbouwonwikkelingsgebied van het Reconstructieplan;
 - g. het agrarisch grondgebruik in het Verwevingsgebied van het Reconstructieplan niet doelmatig kan worden voortgezet.
2. De toelichting op een bestemmingsplan als

bedoeld in het eerste lid bevat een ruimtelijke onder-bouwing waaruit blijkt dat de financiële haalbaarheid, tijdige realisering en duurzame instandhouding van de groene functies is verzekerd en de ruimtelijke inpassing goed mogelijk is. Een beeldkwaliteits-paragraaf maakt onderdeel uit van de ruimtelijke onderbouwing.

Artikel 4.13.2 Nieuwe landgoederen niet toegestaan in Landelijk Gebied 2 (LG 2), Landelijk Gebied 4 en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS)

1. Een bestemmingsplan voor een gebied dat is aangeduid als 'Nieuwe landgoederen niet toegestaan' bevat geen bestemmingen en regels die toestaan dat nieuwe landgoederen worden gerealiseerd.

2. In afwijking van het bepaalde in het eerste lid kunnen Gedeputeerde Staten een ontheffing verlenen voor een gebied dat is aangeduid als 'Nieuwe landgoederen niet toegestaan ontheffing' [LG 2] voor het realiseren van een nieuw landgoed.

De ontheffing kan worden verleend onder de voorwaarden dat:

- a. de agrarische structuur zo min mogelijk wordt aangetast;
- b. de vestiging van een nieuw landgoed heeft een substantiële duurzame verrijking van de eco-logie en het landschap tot gevolg;
- c. de cultuurhistorische en recreatieve

kwaliteiten van het gebied worden gerespecteerd en zo mogelijk versterkt;

- d. de hoeveelheid toe te voegen bebouwing staat in goede verhouding tot de te realiseren hoeveelheid extra groen;
- e. omliggende agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd;
- f. geen onevenredige toename van gemotoriseerd verkeer plaatsvindt;
- g. het niet gelegen is in het Landbouwontwikkelingsgebied van het Reconstructieplan.

3. In afwijking van het bepaalde in het eerste lid kunnen Gedeputeerde Staten een ontheffing verlenen voor een gebied dat is aangeduid als 'Nieuwe landgoederen niet toegestaan ontheffing EHS Langbroekerweteringgebied overig' voor het realiseren van een nieuw landgoed.

De ontheffing kan worden verleend onder de voorwaarden dat:

- a. de groene functie aansluit bij de bij het gebied passende natuurdoeltypen;
- b. de vestiging van een nieuw landgoed heeft een substantiële duurzame verrijking van de eco-logie en het landschap tot gevolg;
- c. de cultuurhistorische en recreatieve kwaliteiten van het gebied worden gerespecteerd en zo mogelijk versterkt;
- d. de hoeveelheid toe te voegen bebouwing staat in goede verhouding tot de te realiseren hoeveelheid extra groen, met dien verstande

dat geen bebouwing wordt toegevoegd in de gebieden die zijn aangeduid als 'Reconstructieplangebied';

- e. omliggende agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd;
 - f. geen onevenredige toename van gemotoriseerd verkeer plaatsvindt;
4. In afwijking van het bepaalde in het eerste lid kunnen Gedeputeerde Staten een ontheffing verlenen voor een gebied dat is aangeduid als 'Nieuwe landgoederen niet toegestaan ontheffing EHS overig' voor het realiseren van een nieuw landgoed.

De ontheffing kan worden verleend onder de voorwaarden dat:

- a. de groene functie aansluit bij de bij het gebied passende natuurdoeltypen;
- b. geen nieuwe bebouwing wordt toegevoegd;
- c. de vestiging van een nieuw landgoed heeft een substantiële duurzame verrijking van de eco-logie en het landschap tot gevolg;
- d. de cultuurhistorische en recreatieve kwaliteiten van het gebied worden gerespecteerd en zo mogelijk versterkt.
- e. omliggende agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd;
- f. geen onevenredige toename van gemotoriseerd verkeer plaatsvindt.

Toelichting Provinciale Ruimtelijke Verordening Utrecht 2009

Artikel 4.13.1

Eerste lid, onder a: Als globale indicatie van de gewenste grootte van een nieuw landgoed wordt uitgegaan van een omvang van tenminste 10 ha. Bij de bepaling van de uiteindelijke omvang is zeker zo belangrijk dat het nieuwe landgoed qua situering, de schaal en vormgeving aansluit bij de (te ontwikkelen) kenmerken van het gebied. Op basis van de rood voor groen regeling en/of de ruimte voor ruimte regeling zijn maatwerkoplossingen (bijvoorbeeld ten aanzien van de maat van 10 ha.) mogelijk.

Een specifieke vorm van maatwerk biedt het Reconstructieplan: als de bebouwing van een landgoed wordt gesitueerd op een voormalig agrarisch bouwperceel, waarbij tevens alle voormalige stallen met een minimum oppervlakte van 1000 m² wordt gesloopt, dan kan worden volstaan met een minimum omvang voor het landgoed van 5 ha. Als indicatie voor de omvang van de bebouwing geldt dan een omvang van maximaal 1500 m³.

Eerste lid, onder c: De aard en omvang van te realiseren bebouwing zijn onder meer gerelateerd aan de ontwikkelingskosten. Andere variabelen daarbij betreffen de

wijze waarop de gebiedskwaliteiten worden gerespecteerd en zo mogelijk versterkt, de omvang van eventuele saneringskosten en de bijdrage in overige beleidsdoelstellingen voor het gebied. De via maatwerk vast te stellen omvang van de bebouwing kan enkele kwalitatief hoogwaardige wooneenheden omvatten. De kwaliteit van het rood en de afstemming van rood en groen blijkt uit een beeldkwaliteitsparagraaf.

Eerste lid, onder g: De omzetting van landbouwgrond naar natuur als onderdeel van een nieuw landgoed in verwevingsgebieden uit het Reconstructieplan kan worden toegestaan, mits nader onderzoek van de gemeente heeft uitgewezen dat de beschikbare gronden niet ook doelmatig ingezet kunnen worden voor areaalvergroting en/of structuurversterking van nabijgelegen grondgebonden veehouderijen een en ander eventueel gekoppeld aan kleinschalige kavelruil.

Tweede lid: Bij een beeldkwaliteitsparagraaf wordt er vanuit gegaan dat de met de beoogde beeldkwaliteit samenhangende inrichtingsaspecten in acht worden genomen bij de realisering van de ontwikkelingsbeelden. Artikel 4.13.2

Tweede lid, onder b, derde lid onder b en

vierde lid onder c: Als globale indicatie van de gewenste grootte van een nieuw landgoed wordt uitgegaan van een omvang van ten minste 10 ha. Bij de bepaling van de uiteindelijke omvang is zeker zo belangrijk dat het nieuwe landgoed qua situering, de schaal en vormgeving aansluit bij de (te ontwikkelen) kenmerken van het gebied. Als gronden worden ontwikkeld ten behoeve van een nieuw landgoed in de EHS, dan tellen deze niet mee bij de bepaling van de vereiste omvang. Dit laatste geldt omdat voor deze gronden al een subsidietitel bestaat.

Tweede lid: Op basis van de rood voor groen regeling en/of de ruimte voor ruimte regeling zijn maatwerkoplossingen (bijvoorbeeld ten aanzien van de maat van 10 ha.) mogelijk. Een specifieke vorm van maatwerk biedt het Reconstructieplan: als de bebouwing van een landgoed wordt gesitueerd op een voormalig agrarisch bouwperceel, waarbij tevens alle voormalige stallen met een minimum oppervlakte van 1000 m² wordt gesloopt, dan kan worden volstaan met een minimum omvang voor het landgoed van 5 ha. Als indicatie voor de omvang van de bebouwing geldt dan een omvang van maximaal 1500 m³.

als landelijk gebied 3 en landelijk gebied 4. Bij Maarn en een klein stukje bij Driebergen is een deel als landelijk gebied 1 aangewezen. Op grond van het bovenstaande houdt dit in dat:

- Het oprichten van nieuwe landgoederen op basis van het streekplan voor delen van het plangebied (landelijk gebied 1 en 3) mogelijk is, mits dit initiatief voldoet aan de randvoorwaarden genoemd in het streekplan en de handleiding bestemmingsplannen;
- Een globale indicatie voor een landgoed is 10 hectare;
- Aard en omvang van de te realiseren bebouwing dient via maatwerk te worden bepaald en zijn uiteraard gerelateerd aan de ontwikkelingskosten.

De provincie benadrukt dat de uitvoering van een plan voor de realisering van een nieuw landgoed moet bijdragen aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Dit kan mogelijk worden vormgegeven door:

- het voldoen van de groene/blauwe functies aan de bij het gebied passende natuurdoeltypen;
- aan te sluiten op de kernkwaliteiten van het landschap;
- aan te sluiten op de recreatieve gebruiksmogelijkheden;
- aan te sluiten op de bij de zonering

van het landelijk gebied aangegeven karakteristieken;

- de architectonische eenheid die past binnen het gemeentelijk beeldkwaliteitsplan; en
- een versterking van de aanwezige cultuurhistorische waarden.

Regionaal beleid

Op regionaal niveau is al veel beleid aanwezig, dat richtinggevend is voor het beleid met betrekking tot landgoederen. Op regionaal niveau is van belang:

- Reconstructieplan Gelderse Vallei – Utrecht-Oost (2005);
- Beeldkwaliteitplan Langbroekerwetering (2004);
- Landschapsontwikkelingsplan Kromme Rijngebied + (2009);
- Visie voor de Stichtse Lustwarande (2005);
- Beleid Waterschap Vallei & Eem en Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden.

Reconstructieplan Gelderse Vallei- Utrecht-Oost (2005)

Het plangebied ligt in het reconstructiegebied Gelderse Vallei en Utrecht-Oost en ondervindt dan ook de gevolgen van het te voeren beleid. Het Reconstructieplan werkt op onderdelen rechtstreeks door in het bestemmingsplan.

Het plan spreekt zich uit over zaken als ontwikkelingsmogelijkheden (verbreding) voor de landbouw, zones voor veehouderijbedrijven rondom bepaalde natuurgebieden, de relatie tussen water en wonen-landbouw-natuur, verbetering kwaliteit van grondwater en oppervlaktewater, recreatiemogelijkheden en nieuwe natuurgebieden.

In het Reconstructieplan wordt ook ingegaan op het stichten van landgoederen. Omdat bestaande landgoederen hoog gewaardeerd worden ligt het voor de hand om verbetering van de ruimtelijke kwaliteit mede te realiseren in de vorm van nieuwe landgoederen. Daarbij is voorts sprake van een wijze van functieverandering, die kansen biedt aan stoppende agrariërs. Nieuwe landgoederen vormen een invulling van het begrip 'groen door rood', waarbij -als compensatie voor de aanleg van een substantiële oppervlakte aan groen- de bouw van één of enkele (zeer) royale landhuizen wordt toegestaan. Bij de invulling van het groenelement wordt voor een belangrijk deel uitgegaan van boombeplanting in de vorm van bosachtige percelen, hoewel -afhankelijk van de gebiedskarakteristiek- zeker ook andere (gecombineerde) groen invullingen denkbaar zijn.

Dit neemt niet weg, dat doorgaans per saldo sprake zal zijn van ruimtelijke verdichting,

die met name in gebieden met waardevolle openheid ongewenst is. Deze situaties doen zich niet alleen voor in de specifieke weidelandschappen, maar ook in halfopen cultuurlandschappen. Per geval moet worden afgewogen of verdichting met een nieuw landgoed gewenst is. Desalniettemin lijken de meeste kansen toch te liggen in halfopen cultuurlandschappen en eventueel in besloten cultuurlandschappen. De oppervlaktes van nieuwe landgoederen bedragen minimaal 10 hectare (in de provincie Utrecht). Er is echter voorkeur voor ontwikkeling van veel grotere landgoederen van tientallen hectares of clusters van kleinere landgoederen omdat dan de natuur en landschapsfuncties beter tot zijn recht komen.

De bebouwing op nieuwe landgoederen moet, om ongewenste verdichting te beperken, zoveel mogelijk geclusterd worden. Voor de provincie Utrecht geldt dat:

- De bebouwing op een nieuw landgoed primair een woonfunctie dient te hebben;
- Planinitiatieven dienen te passen binnen de gewenste landschappelijke ontwikkeling, geen overmatig verkeer genereren en geen milieubeperkingen mogen introduceren voor omliggende agrarische bedrijven;
- De ontwikkeling van een nieuw landgoed

binnen het landbouwontwikkelingsgebied niet is toegestaan;

- Binnen het extensiveringsgebied de aanleg wel is toegestaan, waarbij voor de begrensde delen van de E.H.S. een bijzondere regeling geldt;
- In verwevingsgebieden een “ja, mits”- benadering geldt. De omzetting van landbouwgrond naar natuur als onderdeel van een nieuw landgoed kan worden toegestaan, mits een check door de gemeente heeft uitgewezen dat de beschikbare gronden niet ook doelmatig kunnen worden gebruikt voor areaalvergroting en/of structuurversterking van de nabij gelegen grondgebonden veehouderijen. Eén en ander eventueel gekoppeld aan (kleinschalige) kavelruil;
- Ten aanzien van de gewenste omvang als globale indicatie geldt dat wordt uitgegaan van ten minste 10 ha. Bij het bepalen van de definitieve omvang is zeker zo belangrijk dat een kwalitatieve inpassing plaatsvindt, waarbij de gebiedskwaliteiten worden gerespecteerd en zo mogelijk worden versterkt. De aard en omvang van de te realiseren bebouwing dient via maatwerk te worden bepaald en zijn uiteraard gerelateerd aan de ontwikkelingskosten;
- Als de nieuwe bebouwing wordt

gesitueerd op een voormalig agrarisch bouwperceel, waarbij tevens sprake is van de sloop van alle voormalige stallen met een minimum oppervlakte van 1.000 m², kan worden volstaan met een omvang van 5 ha. Deze landgoedontwikkeling sluit dan de alternatieve mogelijkheden van functieverandering uit;

- Ter indicatie voor de bebouwing wordt uitgegaan van een huis van allure en formaat met een inhoud van maximaal 1.500 m³;
- In de begrensde delen van de E.H.S. geen bebouwing mag komen en als hier gronden worden ontwikkeld als onderdeel van een landgoed, deze niet mee tellen om aan de vereiste omvang natuurontwikkeling te voldoen;
- Met inachtneming van een zeker privégedeelte nieuwe landgoederen openbaar toegankelijk dienen te zijn.

De provincies Utrecht en Gelderland zullen de voorwaarden zonodig nader uitwerken aan de hand van concrete initiatieven.

Gevolgen voor het beleidskader nieuwe landgoederen

- Kansen voor nieuwe landgoederen liggen in halfopen cultuurlandschappen en eventueel in cultuurlandschappen;

- Afweging per initiatief is noodzakelijk;
- Indicatie voor de grootte van een landgoed is ten minste 10 ha. Voorkeur gaat uit naar grotere landgoederen of de clustering van meerdere landgoederen.;

Rekening moet worden gehouden met de hiervoor genoemde aspecten.

Beeldkwaliteitplan Langbroekerwetering (2004)

Vanuit het gebiedsgerichte beleid is op initiatief van de provincie Utrecht voor dit unieke gebied een intergemeentelijk beeldkwaliteitplan opgesteld voor zes gemeenten (Driebergen-Rijsenburg, Doorn, Leersum, Amerongen, Bunnik en Wijk bij Duurstede). Het beeldkwaliteitplan vormt een nadere uitwerking van de landschapsvisie Langbroekerwetering uit 2002. Het beeldkwaliteitplan geeft inzicht in wat de specifieke beeldkwaliteiten van het gebied zijn en hoe deze kwaliteiten als inspiratiebron kunnen worden gebruikt bij nieuwe functiewijzigingen of veranderingen in het buitengebied. Daarnaast vormt het plan voor de zes gemeenten een toetsingskader voor ondermeer de situering en verschijningsvorm van nieuwe bebouwing en erfinrichting in dit buitengebied. De drie voorkomende landschapstypen (Kampenlandschap, Coulissenlandschap en Kromme Rijnlandschap)

zijn bepalend voor de visie en de aansluiting bij historische beeldkenmerken eigentijdse vormgevingsprincipes van bebouwing en beplanting.

Specifiek is ingegaan op bijvoorbeeld beeldkwaliteitscriteria voor nieuwe landgoederen, omdat deze tot de mogelijke nieuwe functies behoren in het plangebied. De vele ridderhofsteden en landgoederen in het Langbroekerweteringgebied zijn uniek. Zij liggen vaak verscholen achter bospercelen en parken. Zij dienen als monumenten van het verleden gehandhaafd te blijven. Een eventueel nieuw gebouw dient afhankelijk van de functie in samenhang met de oorspronkelijke bebouwingsopzet te worden gesitueerd. Nieuwe bebouwing dient de bijzondere samenhangende beeldkwaliteit van bebouwing en beplanting niet te verstoren en aan te sluiten bij het bestaande materiaal- en kleurgebruik. Binnen dit kader zijn eigentijdse toevoegingen mogelijk.

Bij de eventuele ontwikkeling van landgoederen dienen zij naast een planologische toets te voldoen aan ruimtelijke randvoorwaarden. Zij dienen de huidige landschappelijke structuur met verschillen in een open en half open landschapsbeeld te respecteren en zo mogelijk te versterken. Een landgoed kan een middel zijn andere functies dan woon- en agrarische functies te

ontwikkelen, bijvoorbeeld natuurontwikkeling, mits passend bij de gewenste hoogwaardige ruimtelijke uitstraling van een landgoed. Ook kan een landgoed een nieuwe functie bieden en gekoppeld worden aan vrijkomende agrarische bebouwing.

Bij de ontwikkeling van nieuwe landgoederen zou voor de vormgeving inspiratie op kunnen worden gedaan van de oude ridderhofsteden. Enkele randvoorwaarden voor het oprichten van nieuwe landgoederen zijn:

- Passend binnen de verkavelingsstructuur en ter versterking van de landschapsstructuur. Bij verdichting van het landschap de maat en schaal van bestaande bosgebieden aanhouden en de kenmerkende afwisseling in openheid en beslotenheid respecteren. Tevens de lange zichtlijnen van de Heuvelrug naar het Kromme Rijnlandschap en vice versa intact houden.
- Eventueel een koppeling leggen met de plaatsen van verdwenen ridderhofsteden. Dan wel rekening houden met het behoud van archeologische waarden.
- Indien gelegen binnen het Coulissenlandschap, aansluiten bij het introverte karakter van bestaande ridderhofsteden, zodat zij zich met hun parkbossen voegen in een bescheiden presentatie aan de voorzijde van de

landhuizen.

- Geïnspireerd op de opbouw van de oude ridderhofsteden met een hoofdgebouw, toren, grachten, poortgebouw, oprijlaan en folies, maar in een eigentijdse uitvoering zodat ze duidelijk van deze tijd zijn en geen karikatuur vormen van oude landgoederen.
- Met een herkenbare hoofdvorm, aansluitend op de baksteen of licht gekleurd stucwerk voor het hoofdgebouw.
- Voorerven en voortuinen met fraaie uitstraling inrichten, spaarzaam omgaan met verharding.
- Ontwikkelingen moeten passen binnen het beleid van de provincie Utrecht.

Gevolgen voor het beleidskader nieuwe landgoederen

Nieuwe landgoederen dienen, naast een planologische toets, te voldoen aan eerdergenoemde randvoorwaarden.

Nieuwe initiatieven dienen landschappelijke structuren te respecteren en waar nodig te versterken. Verder sluit het beeldkwaliteitsplan Langbroekerwetering (2004) aan bij de eisen die zijn gesteld in het streekplan van de Provincie Utrecht.

Landschapsontwikkelingsplan Kromme Rijngebied + (2009)

In het Landschapsontwikkelingsplan Kromme Rijngebied + worden de volgende gebieden onderscheiden. Voor elk gebied zijn doelstellingen geformuleerd.

Visie zuidflank

- Behouden en versterken van de groene vensters op de flanken tussen de dorpen ten behoeve van een goed ecologisch functioneren tussen Heuvelrug en lager gelegen gebieden zijn samen met goede recreatieve doorsteken en een fraaie landschappelijke afwisseling, passend bij het landschapstype een must. In de groene vensters is nieuwe bebouwing niet gewenst.
- De zuidflank biedt een zeer fraaie ruimtelijke verscheidenheid met ook gave open ruimten, zoals de engen (essen) en de kleinere open ruimten in het Kampen- en Slagenlandschap, die behouden dienen te blijven. Herstel en versterking is wenselijk van bij het landschapstype passende landschapselementen en gebaseerd op de historische patronen met streekeigen landschapselementen, zoals erfbepantingen, singels, houtwallen, bosjes, lanen, sprengen en waterlopen. Nieuwe ontwikkelingen (zoals bijvoorbeeld

een golfbaan of nieuwe landgoederen) dienen de landschapsstructuur en de natuurdoelstellingen te ondersteunen, anders zijn zij niet gewenst.

- Realiseren van het grote aantal evz's.
- Behouden van de ruimtelijke beleving en afwisseling, inclusief de groen- en landschapsstructuur van de landgoederengordel van de Stichtse Lustwarande. Dit kan door enerzijds een actief herstel van groene structuren en anderzijds storende ontwikkelingen (o.a. parkeerplaatsen, hekken, niet goed ingepaste functies) zoveel mogelijk weg te halen, goed in te richten of te vermijden en in de toekomst niet toe te staan. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen getoetst en gekoppeld te worden aan de beeldkwaliteit en identiteit van de Lustwarande, waardoor zij de identiteit van het geheel verder versterken in plaats van verstoren of afbreken.
- Herstellen van cultuurhistorische structuren door een gericht beheer en ontwikkeling, zoals van lanen, zichtlijnen vanuit onder andere de buitens en kastelen naar kerktorens of dwars op de heuvelrug, sprengen vanaf de heuvelrug naar de vijvers van landgoederen, vijvers, waterlopen, kwelgebieden en eikenhakhoutbosjes.

- Herstellen en ontwikkelen van de beeldkwaliteit van de doorgaande en historische hoofdwegen door verhardingsmateriaal en groenstructuur aan te passen.

Visie bosrijke heuvelrug

- Behouden en versterken van de ruimtelijke afwisseling van besloten en open ruimtes, zowel op de Heuvelrug als op de flanken. Deze afwisseling draagt bij aan de beleving en kan ook recht doen aan de historische situatie, waarbij er veel meer heide op de stuwwal was;
- Opheffen van de versnippering van leefgebieden voor diersoorten door het aanleggen en duurzaam veilig stellen van belangrijke bosverbindingen, ecoducten en goede ecologische verbindingen over de flanken van de Heuvelrug. Ook voor droge heide en graslanden zijn verbindingen binnen de heuvelrug wenselijk. Mogelijk kunnen deze gecombineerd worden met het herstel van cultuurhistorische patronen, zoals schapendriften of oude zichtlijnen;
- Verbeteren van het beheer van de bossen (natuurboskernen, zelfregulerende natuurbossen en bossen met verhoogde natuurwaarden) en de instandhouding van de belangrijke open milieus (heide, droge graslanden, zandverstuivingen) met bijbehorende waterhuishouding.

Belangrijk is dat ten behoeve van het ecohydrologische systeem de infiltratie van water optimaal is (en niet wordt opgepompt), zodat in de omgeving van de Heuvelrug aan alle kanten schoon kwelwater naar boven komt. Enige variatie in het beheer door de verschillende eigenaren draagt ook bij aan de ecologische diversiteit;

- Extensiveren van de recreatie in de kern

van deze zone. Beleefbaar maken van de diversiteit aan cultuurhistorische kwaliteiten van dit gebied.

Visie Gelderse Vallei

- Versterken van de landschapselementen, passend bij het landschapstype door toevoeging van bijvoorbeeld singels, bomenlanen, bosjes en erfbeplantingen;
- Versterken van de Grebbelinie als ruimtelijk



herkenbare structuur met bijbehorende schootsvelden en inundatiezones;

- Ontwikkelen van nieuwe natuur en goede ecologische verbindingen op de waardevolle gradiënt van de Heuvelrug naar de vallei. Ontwikkelen van natte heide binnen de zoekgebieden in de vallei;
- Tussen Overberg en Veenendaal accommoderen van recreatieve uitloopmogelijkheden voor de bevolking van Veenendaal in afstemming met de aanwezige en potentiële natuurwaarden;
- Nieuwe zoekgebieden voor verblijfsrecreatie dienen in de landschapsstructuur te worden ingepast en bij te dragen aan de versterking van natuur- en landschapswaarden;

Visie uiterwaarden

De uiterwaarden staan in het teken van Ruimte voor de Rivier en een grote bovenregionale ecologische structuur. Bij de ecologische ontwikkeling mogen echter niet de historische waarden ontkend worden. Bij herinrichting is een evenwichtige afweging noodzakelijk van deze waarden. Ook is een afwisselend landschap waardevol, met doorzichten en typerende struwelen van bijvoorbeeld meidoorn en graslanden, die door agrariërs extensief beheerd worden met in achtname van de natuurdoelstellingen. De ecologische

streefbeelden bestaan onder andere uit hooilanden, natte graslanden, rivierbossen en nevengeulen.

Nieuwe Landgoederen

Het LOP borduurt per zone voort op de uitgangspunten van de provincie. Voor het beleidskader nieuwe landgoederen is het volgende van belang:

Verwevingszone Utrechtse Heuvelrug en Langbroekerwetering

- Op de Heuvelrug zelf dienen nieuwe landgoederen bij te dragen aan de versterking van de natuurwaarden en de gewenste samenhang en een afname van de bebouwing;
- Op de noordflank dienen nieuwe landgoederen de natuurlijke en landschappelijke gradiënt te versterken en mogelijk een nieuw concept te bieden voor de verblijfsrecreatie;
- Op de zuidflank hebben de historische buitens en landgoederen en de bestaande NSW landgoederen voor een duurzame instandhouding en beheer van de gronden gezorgd. Er is hier bijna geen ruimte voor nieuwe landgoederen. Belangrijk is dat de gradiënt van de dorpen in stand blijft. Alleen als nieuwe landgoederen geen nieuwe storende bebouwingslocaties

toevoegen kunnen zij een rol spelen in de gewenste landschaps- en natuurontwikkeling.

Gevolgen voor het beleidskader nieuwe landgoederen

Nieuwe landgoederen zijn uitsluitend gewenst in het Kampenlandschap, het Slagenlandschap en het Jonge heideontginningenlandschap (zie kaart landschapsontwikkelingsplan).

Wanneer landgoederen worden gesticht in deze gebieden moet worden aangetoond dat gebruik is gemaakt van de ruimtelijke uitgangspunten en de bouwstenen die gelden voor dit landshapstype, zoals deze hiervoor zijn genoemd. Daarnaast moeten de doelstellingen van het desbetreffende deelgebied in acht worden genomen.

Visie voor de Stichtse Lustwarande (2005)

De Stichtse Lustwarande is het gebied wat ligt tussen De Bilt en Rhenen en verbonden wordt door een provinciale weg. Het ligt gedeeltelijk in het Nationaal Park Utrechtse Heuvelrug. De Stichtse Lustwarande wordt aangeduid als gebied met belangrijke cultuurhistorische structuren.

De provincie wil hierop sturen door:

- het verbeteren van de Stichtse Lustwarande als gordel van buitenplaatseenheden;
- het helder houden en versterken van laan-

en zichtlijnstructuren;

- nadere eisen stellen aan de inrichting van buitenplaatsen;
- nadere eisen stellen aan de inrichting van villaparken.

Om activiteiten van de Stichtse Lustwarande richting te kunnen geven is (door de Provincie in overleg met de betrokken gemeenten) een streefbeeld opgesteld voor de ruimtelijke inrichting:

- De bestaande, nog herkenbare Stichtse korrels worden niet verder aangetast en ondergaan waar mogelijk een versterking van hun korrelstructuur. Nieuwe ontwikkelingen worden uitgevoerd op een manier waardoor de korrelstructuur helder tot uiting komt;
- De nu nog bestaande open ruimtes (engen) worden niet verder volgebouwd en waar mogelijk wordt eerder bebouwde of beboste open ruimtes weer open gemaakt;
- De landschappelijke lijnen (zichtassen, waterlopen, schaapsdriften, lanen) dwars op het reliëf van de Heuvelrug worden niet verder aangetast en eerder verdwenen lijnen worden weer hersteld of versterkt;
- De provinciale weg wordt weer een bescheiden en informele straatweg. Bij de inrichting en aankleding van

de weg wordt gebruik gemaakt van de inrichtingsprincipes zoals die zijn beschreven in het Beeldkwaliteitplan de Stichtse Lustwarande.

Specifiek voor landgoederen is door de provincie een streefbeeld opgesteld:

- De Stichtse korrelstructuur wordt weer goed herkenbaar gemaakt, bij herontwikkeling of nieuwbouw worden de principes van de korrelbouw in acht genomen;
- Noord-zuidrelaties worden verder versterkt, door herstel van zicht-lijnen en lanenstelsels en restauratie van sprengsystemen;
- De hoogwaardige kantooromgeving past zich ook aan tot hoogwaardige werklocatie in een groene, landschappelijke omgeving;
- Het gebied functioneert als een poort voor het Nationaal Park en herbergt een informatie- of bezoekerscentrum voor de Stichtse Lustwarande.

Gevolgen voor het beleidskader nieuwe landgoederen

De kwaliteit van de Stichtse Lustwarande wordt verbeterd. De korrelstructuur welke nu door de bouw van bedrijven e.d. is verbroken zal worden hersteld. De Stichtse Lustwarande, welke zich gedeeltelijk bevindt in het Nationaal

Park Utrechtse Heuvelrug, zal gaan functioneren als een poort voor het desbetreffende park.

Beleid Waterschap Vallei & Eem en Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden

De gemeente Utrechtse Heuvelrug valt onder twee verschillende waterbeheersgebieden. Deze gebieden behoren tot de waterbeheerders Waterschap Vallei & Eem en Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden. Beide Waterschappen willen een duurzaam watersysteem creëren door middel van de volgende strategieën:

- Vasthouden, bergen en afvoeren. Dit is een trits die inmiddels wordt beschouwd als een belangrijke pijler voor duurzaam waterbeheer, een pijler die vooral op het waterkwantiteitsbeheer van toepassing is. De trits omvat ten eerste het zo lang mogelijk vasthouden van gebiedseigen water, vervolgens het zo veel mogelijk in eigen beheersgebied bergen van overtollige neerslag en als laatste het zo traag mogelijk afvoeren van overtollig water;
- Het verminderen dan wel opheffen van verdroging (natuur) en het minimaliseren van wateroverlast en vochttekort (landbouw). Hierbij rekening houdend met andere functies, zoals verspreide bebouwing;
- Het behouden en ontwikkelen van

waardevolle water- en oevervegetaties door het aanpassen van het onderhoud en het verbeteren van de waterkwaliteit. Dit laatste wordt bereikt door het zo goed mogelijk vasthouden van water in gebieden met een goede waterkwaliteit. Er dient tenminste voldaan te worden aan de ecologische normdoelstellingen (END) van het middelste niveau;

- Het garanderen van het gewenste veiligheidsniveau en het voorkomen van wateroverlast. Hiervoor worden oplossingen gezocht door water meer ruimte te bieden;
- De natuurlijke variatie in de verschillende gebieden zoals veen-, zand-, klei- en kwelgebieden herstellen. Hiervoor wordt onder andere het beheer en onderhoud in de diverse gebieden voor zover mogelijk aangepast, op basis van de landelijke doelstelling met betrekking tot de realisatie van ecologische verbindingzones;
- Zoveel mogelijk rekening houden met recreatieve functies en meervoudig ruimtegebruik van water. Hiervoor wordt onder andere gewezen op de toegekende gebruiksfuncties en wordt voornamelijk samengewerkt met andere organisaties;
- De belevingswaarde van water behouden of versterken. Water speelt een belangrijke rol bij de herkenbaarheid van

verschillende landschappen en draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit van de stedelijke en landelijke leefomgeving. Daarnaast bezitten veel watersystemen cultuurhistorische waarden, zoals de ontginningspatronen.

Gevolgen voor het beleidskader nieuwe landgoederen

Het stichten van nieuwe landgoederen biedt goede kansen om concrete invulling te geven aan de bovenstaande strategieën van de beide waterschappen. Bij het ontwikkelen van een landgoed moet derhalve worden aangetoond dat de genoemde strategieën op verantwoorde wijze zijn meegenomen in de planontwikkeling. De uitwerking van de strategieën vormt een belangrijk toetsingscriterium bij de beoordeling van een voorgenomen landgoedplan.

Gemeentelijk beleid

Bestaand gemeentelijk beleid heeft invloed op het nieuwe landgoederenbeleid. Het betreft:

- Structuurvisie 2030, Groen dus vitaal (2010);
- Welstandsnota (2008);
- Kaderstelling Landgoedontwikkeling gemeente Doorn (2005);

- Bestemmingsplannen buitengebied van de voormalige gemeenten;
- Kadernota Recreatie en Toerisme gemeente Utrechtse Heuvelrug.

Structuurvisie 2030 , Groen dus vitaal (2010)

Met de Structuurvisie 2030 zijn afspraken op hoofdlijnen vastgelegd over hoe belangen gewogen worden en welke structuren veranderd worden. Afwegingen om ontwikkelingen wel of niet toe te staan of kwaliteiten wel of niet verder te ontwikkelen kunnen zo makkelijker gemaakt worden. Het is de maatschappelijke opgave van de gemeente om de bestaande kwaliteiten op de juiste wijze te beheren en nieuwe omgevingskwaliteiten toe te voegen, daar waar echte mogelijkheden voor worden gezien.

Er wordt ingezet op het duurzaam versterken van natuurgerichte vormen van recreatie die aansluiten bij de mogelijkheden en beperkingen van het Nationaal Park en de lage gebieden aan de rand van de gemeente. Daarnaast wordt recreatief medegebruik van de landgoederen bevorderd door het stimuleren van cultuurhistorische vormen van recreatie. Voor de verblijfsrecreatie wordt een hoogwaardige en duurzame doorontwikkeling gestimuleerd. Hoewel nieuwe landgoederen op zich niet

cultuurhistorisch zijn, bestaat de wens ze gedeeltelijk wel in dat kader te zien. De vraag wanneer ze ingezet kunnen worden en welke eisen aan de gebouwen en terreinen gesteld kunnen worden, moet verder worden uitgewerkt. Nieuwe landgoederen zullen een belangrijke rol spelen in het kader van groene compensatie en ontwikkeling van landschappelijke waarden.

Gevolgen voor het beleidskader nieuwe landgoederen

Nieuwe landgoederen spelen een belangrijke rol in het kader van groene compensatie en ontwikkeling van landschappelijke waarden. Per locatie dient te worden gekeken of de gewenste ontwikkeling past binnen het voorgestelde wensbeeld.

Welstandsnota (2008)

In de Welstandsnota wordt een beschrijving gegeven van landgoederen. Landgoederen zijn waardevolle elementen die het cultuurhistorische karakter van de gemeente versterken. Beleid van de gemeente is het in stand houden van bestaande cultuurhistorische waarden. Daarnaast wordt ruimte geboden voor het nieuw aanleggen van landgoederen. Deze nieuwbouw is aan een aantal eisen gebonden ten aanzien van oppervlaktematen. Hierbij

dient rekening te worden gehouden met provinciaal landgoederenbeleid en het beeldkwaliteitsplan Langbroekerwetering (2004). Tevens dienen nieuwe landgoederen een statige uitstraling te hebben. In de welstandsnota worden objectcriteria gesteld ten aanzien van nieuwe landgoederen. Bouwplannen voor bebouwing op nieuwe landgoederen zullen aan deze objectcriteria worden getoetst door de welstandscommissie.

Gevolgen voor het beleidskader nieuwe landgoederen

Voor het realiseren van nieuwe landgoederen zijn welstandseisen opgenomen, aansluitend bij het Beeldkwaliteitsplan Langbroekerwetering (2004) en het Streekplan van de Provincie Utrecht.

Kaderstelling Landgoedontwikkeling gemeente Doorn (2005)

In het buitengebied van de voormalige gemeente Doorn doet zich de vraag voor, of – en zo ja, onder welke specifieke voorwaarden – er ruimte geboden zou moeten worden voor de ontwikkeling van nieuwe landgoederen. Het concreet formuleren van de uitgangspunten/criteria is vanwege de hoge landschappelijk en cultuurhistorische waarden van groot belang. Het afwegingskader voor de beoordeling van

plannen voor nieuwe landgoederen bestaat uit drie onderdelen:

- Algemene voorwaarden, opgenomen in het restructutieplan Gelderse Vallei/ Utrecht-Oost,
- Regionale gebiedsvoorwaarden voortkomend uit het Beeldkwaliteitsplan Langbroekerwetering,
- Lokale, door de gemeenteraad van Doorn vastgestelde, voorwaarden.

De eerste twee aspecten vloeien voort uit eerder behandelde beleidsstukken. De lokale voorwaarden worden hier verder besproken.

Het uitgangspunt voor de voormalige gemeente Doorn is dat enerzijds het agrarische karakter van het bedoelde buitengebied zoveel als mogelijk moet worden behouden. Anderzijds pleiten met name de in het restructutieplan genoemde milieuproblemen voor creatieve oplossingen. Indien plannen voor nieuwe landgoederen worden ingediend, die uitgaan van het opheffen van een agrarisch bedrijf, waarbij vrijkomende gronden in ruime mate – te denken valt aan tenminste 60%, gekocht of gepacht – kunnen worden door achterblijvende agrariërs dan kan daarvoor toestemming worden gegeven mits:

- Het plan de afweging door middel van de checklist van de restructiecommissie en van het BKP Langbroekerwetering (ook

al valt het gebied waarvoor het plan wordt ingediend niet dan wel niet geheel in het Langbroekerweteringgebied) een positieve beoordeling heeft gekregen;

- Het totaal aantal nieuwe landgoederen (zijnde een stuk terrein met slechts één hoofdgebouw) beperkt blijft tot 3 of minder;
- Het hoofdgebouw maximaal 2 à 3 wooneenheden mag bevatten;
- Bij vestiging van meerdere landgoederen dient (ter voorkoming van een uitstraling van massaliteit) de tussenruimte tussen de hoofdgebouwen van die landgoederen minimaal 500 meter te bedragen;
- Het hoofdgebouw van een nieuw landgoed dient zo dicht mogelijk bij de bestaande openbare weg gesitueerd te worden om een vrije doorkijk in zuidelijke richting optimaal te behouden;
- Dubbele toepassing van een beroep op de reconstructiewet tesamen met één of meerdere andere regelingen wordt niet mogelijk/toegestaan;
- Vanwege het belang dat Doorn hecht aan de hoge landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het gebied, verdienen ingediende plannen voor nieuwe landgoederen de zware procedure van planherziening en toetsing (naast het BKP Langbroekerwetering) aan de

landschapsvisie en Welstandsnota;

- Voor een tijdige realisatie en duurzame instandhouding van een nieuw landgoed wordt een kettingbeding bij een privaatrechtelijk overeenkomst (duurzame instandhouding) en een bankgarantie (realisatie) vereist;
- Er wordt voor gepleit om een deel van het grondgebied van het nieuwe landgoed in aanleg door verpachting opnieuw extensief

agrarisch gebruikt te laten worden door omliggende agrariërs;

- Een financiële verplichting moet worden aangegaan dat niet alleen bebouwing, maar ook de realisatie van het complete landgoedplan inclusief vereiste natuuraanleg gerealiseerd zal en kan worden.



Gevolgen voor het beleidskader nieuwe landgoederen

Bij het ontwikkelen van nieuwe landgoederen worden de hiervoor genoemde aspecten in acht genomen.

Bestemmingsplannen buitengebied

In de gemeente gelden enkele bestemmingsplannen buitengebied. De aspecten, die op landgoederen betrekking hebben worden hier in hoofdlijnen beschreven. Hierbij is met name het bestemmingsplan buitengebied Leersum van belang voor het landgoederenbeleid. Dit bestemmingsplan is het meest recent en bevat een visie op landgoederen. De overige bestemmingsplannen bevatten geen landgoederenbeleid. Het bestemmingsplan Leersum is derhalve iets uitvoeriger beschreven, omdat de bestemmingsmethodiek van dubbelbestemmingen hierin goed is uitgewerkt.

Buitengebied Leersum (2005)

Het Reconstructieplan heeft een directe doorwerking naar het provinciale Streekplan, dat als toetsingskader geldt voor de gemeentelijke bestemmingsplannen. Deze doorwerking naar het Streekplan (en dus indirect op het bestemmingsplan) heeft onder andere betrekking op het beleid voor nieuwe landgoederen.

Het ontwikkelen van nieuwe landgoederen geniet een toenemende belangstelling. Nieuwe landgoederen passen in het kader van plattelandsvernieuwing en kunnen bijdragen aan natuur- en landschapsbeleid. Hierbij valt te denken aan realisatie van ecologische verbindingzones en particulier beheer van delen van het landelijk gebied. De gemeente staat open voor initiatieven om nieuwe landgoederen te ontwikkelen. Bij plannen voor nieuwe landgoederen dient duidelijk gemaakt te worden hoe de functies wonen, werken, bos/natuur én landbouw duurzaam als één geheel kunnen voortbestaan in de vorm "landgoed". Daarnaast moet duidelijk worden in hoeverre functieverandering bijdraagt aan een grotere landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische kwaliteit van het geheel. Aantasting van karakteristieke elementen is daarbij niet acceptabel. Naast de genoemde onderzoeksvragen, gelden een aantal concrete criteria waaraan het toekomstig landgoed moet voldoen, waaronder:

- minimaal 5 ha, indien een oppervlakte aan voormalige bedrijfsgebouwen van ten minste 1000 m2 wordt gesloopt;
- minimaal 15 ha, indien een oppervlakte aan voormalige bedrijfsgebouwen van minder dan 1000 m2 wordt gesloopt;
- één hoofdgebouw of gebouwencomplex; mogelijkheden voor ondergeschikte

economische drager;

- hoofdfunctie van gebouw is wonen;
- minimaal 60% nieuw bos of natuurterrein; openbaar toegankelijk.

Bij het ontwikkelen van nieuwe landgoederen geeft het concept beeldkwaliteitsplan buitengebied Leersum-Noord (welke geldt voor de noordelijk deel van Leersum) aanknopingspunten voor de landschappelijke inpassing van het complex.

Gevolgen voor het beleidskader nieuwe landgoederen

Bij de ontwikkeling van nieuwe landgoederen dient aangetoond te worden hoe verschillende functies samen tot één duurzaam geheel "landgoed" gevormd kunnen worden. Er gelden daarnaast enkele criteria betreffende de invulling van een toekomstig landgoed.

Buitengebied Amerongen, Buitengebied Doorn, Buitengebied Driebergen en Buitengebied Maarn

In de voormalige gemeenten Amerongen, Doorn, Driebergen en Maarn is geen specifieke wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het bestemmingsplan om gronden te wijzigen naar de bestemming landgoed.

Kadernota Recreatie en Toerisme gemeente Utrechtse Heuvelrug (2006)

De gemeenteraad van Utrechtse Heuvelrug heeft in 2006 toerisme en recreatie als één van de speerpunten binnen het gemeentelijk beleid genoemd. Voor de consument zijn recreatie en toerisme vormen van vrijetijdsbesteding, net zoals sport en cultuur. De overheid ziet toerisme als een belangrijke economische sector, waarbij de rol van de overheid (rijk, provincie en gemeente) zich vooral richt op het scheppen van de juiste randvoorwaarden. Bij recreatie gaat het om publieke goederen die voorzien in de behoeften van mensen. De ontplooiingsmogelijkheden van het toeristisch recreatieve bedrijfsleven zijn echter ook sterk verweven met die fysieke omgeving. Het toeristisch beleid en het ruimtelijk beleid kunnen daarom niet los van elkaar gezien worden.

Deze Kadernota Recreatie en Toerisme 2007-2011 is dan ook bedoeld om te komen tot uitgangspunten voor toeristisch en recreatief beleid waarin de toeristische en recreatieve mogelijkheden binnen de gemeente Utrechtse Heuvelrug optimaal worden benut.

Het toeristisch-recreatief product heeft raakvlakken met een groot aantal beleidsterreinen, waaronder het terrein van de



ruimtelijke ordening. Hierdoor is een integrale aanpak van de kadernota noodzakelijk. Rekening houden met de kadernota bij het opstellen van het landgoederenbeleid is dus wenselijk.

De volgende uitgangspunten van de Kadernota Recreatie en Toerisme zijn van belang:

- Het initiatief moet bijdragen aan de ontwikkeling van recreatie en toerisme binnen de gemeente Utrechtse Heuvelrug;
- De kwaliteit en verbetering van het product en landschap staat voorop;
- Verbetering van de recreatiemogelijkheden voor de eigen inwoners van de gemeente;
- Inzetten op toename van (kort) verblijf (weekend/midweek) en verlening van

verblijf;

- Spreiding van recreatie (weekend/ doordeweeks, privé/zakelijk, hoogseizoen/laagseizoen);
- Goed gastheerschap en gastvrijheid.

Conclusies voor het beleidskader nieuwe landgoederen

Het speerpunt van de gemeente is het vergroten van de recreatieve en toeristische aantrekkelijkheid. Een landgoed kan een bijdrage leveren aan de vergroting van de recreatieve waarde. Hiermee kan het landgoed een grotere (recreatieve) aantrekkelijkheid krijgen voor zowel de inwoners van de gemeente Utrechtse Heuvelrug als de bezoekers van buitenaf.

Bijlage 2

Rangschikking als landgoed: voorwaarden

*Bent u eigenaar, vruchtgebruiker of
erfpachter van een landgoed?
Dan kunt u uw landgoed laten rangschikken
onder de Natuurschoonwet. U krijgt dan
fiscale faciliteiten, zodat u uw landgoed
makkelijker in stand kunt houden*



Inhoud

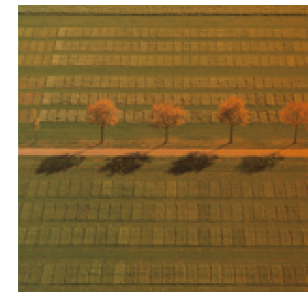
- 1 De aanvrager
- 2 Het gebied
 - 2.1 Oppervlakte
 - 2.2 Eén geheel
- 3 De houtopstanden en natuurterreinen
- 4 Landbouwgrond
 - 4.1 Oppervlakte
 - 4.2 Omzoming door houtopstanden
 - 4.3 Aangrenzende landbouwterreinen
- 5 De opstallen
- 6 Het gebruik
- 7 Bij openstelling
 - 7.1 Oppervlakte
 - 7.2 Wegen en paden
 - 7.3 Openstellingsborden
 - 7.4 Afsluiting
 - 7.5 Toegangskaarten



In Nederland liggen veel landgoederen met een oorspronkelijk historisch karakter. De overheid wil helpen deze in stand te houden; ze vormen een wezenlijk onderdeel van het natuurschoon.

Bent u eigenaar, vruchtgebruiker of erfpachter van een landgoed? Dan kunt u uw onroerende zaak als landgoed laten rangschikken. Dat betekent dat uw landgoed ook voor de Belastingdienst als landgoed gaat gelden. Dankzij de fiscale faciliteiten die aan u worden verleend, kunt u uw landgoed – en dus het natuurschoon – makkelijker in stand houden.

Uw onroerende zaak moet aan bepaalde voorwaarden voldoen, om als landgoed gerangschikt te worden. Voorwaarden over de grootte van het gebied, de houtopstanden die er staan of de aanwezigheid van natuurterreinen, de oppervlakte en de omzoming van landbouwterreinen, de opstallen en over het gebruik van het landgoed.



1 De aanvrager

U kunt als eigenaar, vruchtgebruiker of erfpachter van een landgoed rangschikking aanvragen.

Alleen of samen

Als uw landgoed minder dan vijf hectare groot is, kunt u overwegen uw landgoed gezamenlijk te rangschikken met een aangrenzend landgoed. Dit kan onder voorwaarden in de vorm van een samenwerkingsrangschikking of een aanleunrangschikking.

Samenwerkingsrangschikking (samenwerken met de bureu)

Uw landgoed grenst aan een ander nog niet gerangschikt landgoed. Beide landgoederen zijn afzonderlijk tussen de één en vijf hectare groot en vormen samen een aaneengesloten gebied van minimaal vijf hectare. Verder moet tussen beide onroerende zaken een aantoonbare nauwe historische band bestaan. Elk landgoed moet apart aan alle overige voorwaarden voldoen. Zie ook hoofdstuk 2.

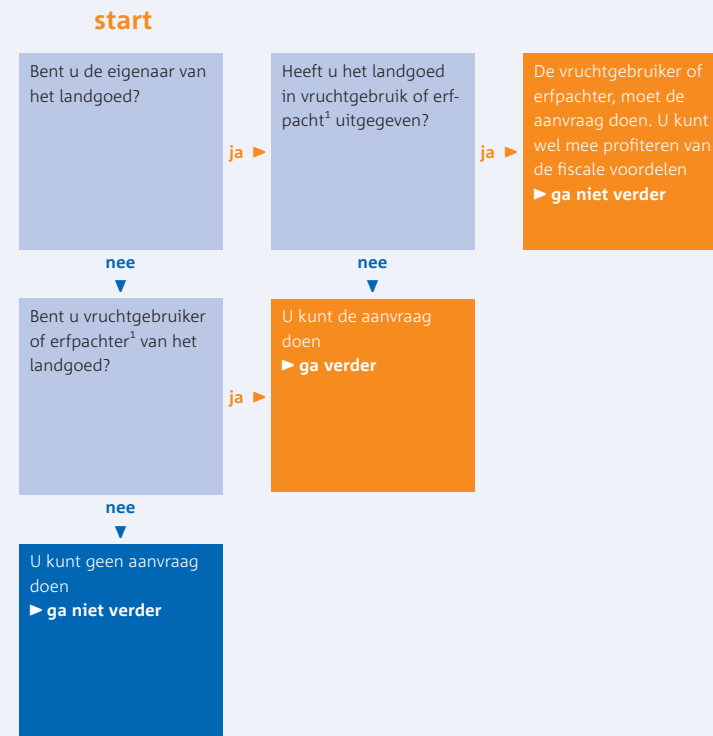
Let op: als één van de eigenaren onder zo'n samenwerkingsrangschikking uit wil, vervalt de rangschikking voor beide partijen. Maak daarom afspraken hierover en leg deze vast in een contract.

Aanleunrangschikking (aanleunen tegen een ander landgoed)

Uw landgoed is minder dan vijf hectare groot en grenst aan een ander (reeds gerangschikt) landgoed. Samen vormen de landgoederen een aaneengesloten gebied van minimaal vijf hectare. Verder moet tussen beide onroerende zaken een aantoonbare nauwe historische band bestaan. Uw landgoed moet apart aan alle overige voorwaarden voldoen. Zie ook hoofdstuk 2.

Let op: het behoud van de status van NSW-landgoed is afhankelijk van het feit of het aangrenzende landgoed als zodanig gekwalificeerd blijft. Bij een aanleunrangschikking heeft u wettelijk gezien geen medewerking van de eigenaar van het aangrenzende NSW-landgoed nodig. Gelet op de risico's kan het voor u toch belangrijk zijn om met deze eigenaar nadere afspraken te maken. Leg deze onderling vast in een contract.

Beslisboom: de aanvrager



¹ Huuranaloge vorm van erfpacht

Is de onroerende zaak kleiner dan vijf hectare en in erfpacht uitgegeven zonder dat hierbij de economische eigendom is overgedragen (huuranaloge vorm van erfpacht), dan kan alleen de hoofdgerechtigde (bloot-eigenaar) de aanvraag doen.

2 Het gebied

2.1 Oppervlakte

Uw landgoed moet minimaal vijf hectare groot zijn. Maar als het gaat om een historische buitenplaats van minimaal één hectare of een deel daarvan, dan is dat ook voldoende. Bedraagt de oppervlakte van uw landgoed minder dan vijf hectare? Dan is onder voorwaarden een gezamenlijke rangschikking met een aangrenzend landgoed mogelijk.

Om welke oppervlakte gaat het?
Het gaat om de oppervlakte van alle terreinen en opstallen die meetellen voor de rangschikking. Of deze terreinen en opstallen meetellen, stelt u vast in de volgende hoofdstukken. Als de terreinen of opstallen niet meetellen voor de rangschikking, telt de oppervlakte daarvan ook niet mee.

Wat is een historische buitenplaats?	Voorwaarde
Dat is een landgoed met een tuin of park van vóór 1850.	De eerste aanleg van tuin of park is nog herkenbaar aanwezig.
De buitenplaats als complex - of ten minste één van de onderdelen daarvan - is een beschermd monument. Dat hoeft niet het hoofdgebouw van de buitenplaats te zijn, het kan ook een bijgebouw of een andere opstal zijn die tot de buitenplaats behoort.	Dat monument is ingeschreven in het Monumentenregister van de Rijksdienst voor de Monumentenzorg

Wat wordt verstaan onder 'nauwe historische band'

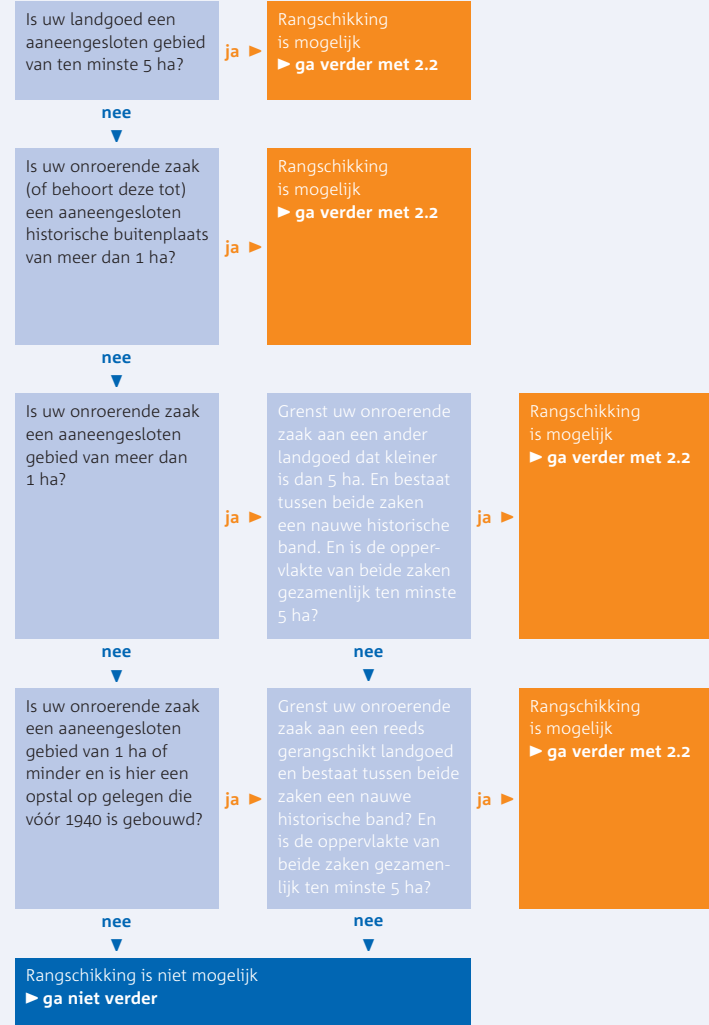
Een landgoed kleiner dan vijf hectare kan worden gerangschikt. Het landgoed moet dan wel een aantoonbare historische samenhang hebben met het landgoed waar het aan grenst. Van een aantoonbare nauwe historische band is sprake als bijvoorbeeld:

- 1 Beide onroerende zaken in het verleden langdurig in bezit waren van dezelfde eigenaar.
- 2 Verschillende eigenaren al jarenlang een gezamenlijk beheer voor beide onroerende zaken voeren. Dit kan zijn uit het oogpunt van natuurbeheer of om cultuurtechnische redenen.

De nauwe historische band kunt u onder meer aantonen met gegevens uit historische bronnen, wetenschappelijke literatuur, akten, overeenkomsten (beheersplannen) of kadastrale uittreksels.

Beslisboom: is uw landgoed groot genoeg?

start



2.2 Eén geheel

Een weg, spoor, dijk of waterloop die over uw landgoed loopt, kan de samenhang van uw landgoed verstoren en inbreuk doen aan het natuurschoon. Dat mag niet.

Bestaat er een landschappelijke of functionele samenhang tussen de terreinen die door een weg, spoor, dijk of waterloop worden gescheiden? Of bestaat er een nauwe historische band tussen de terreinen? Dan mogen de terreinen als een aaneengesloten gebied worden beschouwd.

Verstorend of niet?	Voorwaarde
Onverharde wegen	In de regel niet
Verharde wegen van maximaal vijf meter breed	In de regel niet
Weg breder dan vijf meter	Moet van geval tot geval worden beoordeeld
Niet-geëlektrificeerde enkelsporen	In de regel niet
Geëlektrificeerde spoorwegen	Moet van geval tot geval worden beoordeeld
Dijken	Moet van geval tot geval worden beoordeeld
Waterlopen van maximaal 25 meter breed	In de regel niet
Waterlopen breder dan 25 meter	Moet van geval tot geval worden beoordeeld



Beslisboom: vormt uw landgoed één geheel?

start



3 De houtopstanden en natuurterreinen

Uw landgoed moet uit voldoende houtopstanden (bos) of natuurterreinen bestaan: minimaal dertig procent.

Is uw landgoed kleiner dan één hectare of een (deel van een) historische buitenplaats? Dan hoeft deze niet met minimaal dertig procent houtopstanden of natuurterreinen bezet te zijn.

Plan voor beplanting of Plan voor natuur

Bevat uw landgoed nu onvoldoende houtopstanden (bos) en natuurterreinen? Dan kunt u toch al een rangschikking aanvragen. U moet dan een 'Plan voor beplanting' of een 'Plan voor natuur' maken en in gang zetten. Zodat uw landgoed drie jaar na rangschikking wel genoeg houtopstanden (bos) of natuurterreinen heeft.

Verklaring ontwikkeling natuurterrein

Wilt u landbouwgronden rangschikken die u gaat inrichten, of in voldoende mate geschikt gaat maken, voor de ontwikkeling tot natuurterrein? Dan moet u schriftelijk verklaren dat elk gebruik van de grond dat de ontwikkeling tot natuurterrein kan belemmeren, is gestaakt.

Waar moet u op letten?

U moet binnen drie jaar na de rangschikking de voorgenomen beplanting of omvorming tot natuurterreinen daadwerkelijk gerealiseerd hebben. U zorgt zelf voor de noodzakelijke vergunningen of documenten om de inrichtings- en beheersmaatregelen te kunnen uitvoeren (o.a. aanlegvergunning, Wet op de Ruimtelijke Ordening, bestemmings-

plan, kapvergunning, vergunning Wet milieubeheer en vergunningen van het waterschap). Houd hierbij rekening met de termijnen van vergunningaanvragen van de verschillende instanties. Dienst Regelingen toetst hier niet op. De verantwoordelijkheid hiervoor ligt bij u.

► Meer over het 'Plan voor beplanting', 'Plan voor natuur' en de 'Verklaring ontwikkeling natuurterrein', vindt u in de brochure 'Rangschikking als landgoed: werkboek'. U kunt dit downloaden via www.minlnv.nl/loket

Wat telt mee als natuurterrein?	
Heidevelden	Eventueel met opslag van bomen, zoals vliegdennen
Hoogvenen	Inclusief plassen
Laagveen(moerassen)	
Zandverstuivingen	
Duinterreinen	
Kwelders, sluffers, schorren, gorzen, slikken en groene stranden	
Rietlanden, ruigten en struwelen	
Vennen, poelen, beken, kleine rivieren, wielen, afgesloten rivieren, kreken, bronnen en sprengen	
Kalkgraslanden	Deze graslanden mogen slechts in gebruik zijn voor begrazing of als hooiland. De graslanden mogen niet tot nauwelijks worden bemest.
Bloemrijke graslanden van het heuvel-land, van het zand- en het veengebied, of van het rivieren- en zeekleigebied	
Natte schraalgraslanden	
Dotterbloemgraslanden van beekdalen, of van veen- en kleigebieden	
Natte matig voedselrijke graslanden	
Droge schraalgraslanden van de hogere gronden	
Droge kalkarme duingraslanden	
Droge kalkrijke duingraslanden	
Binnendijkse zilte graslanden	

Wat telt mee als bos of als andere houtopstand?	
Bos en andere houtopstanden	
Lijnvormige houtopstanden, zoals lanen, houtsingels en hagen	Het gaat om de oppervlakte van de kroonprojectie op het moment van rangschikking
Snelgroeiend bos	Het moet zijn aangelegd in het kader van de 'Regeling bijdragen aanleg snelgroeiend bos' Het moet na de eindkap worden herplant, als dit bos noodzakelijk is om te voldoen aan de minimale bosoppervlakte-eis
Kapvlakten die afzonderlijk kleiner zijn dan 0,5 hectare	
Kapvlakten die afzonderlijk groter zijn dan 0,5 hectare	De vlakten zijn afzonderlijk niet groter dan vijftien procent van de in totaal met houtopstanden bezette oppervlakte met een maximum van vijf hectare
Hakgrienden	Dit zijn grienden die eens per drie of meer jaren worden bijgehakt
Wat telt niet mee?	
Kweekgoed	
Laagstamboomgaarden	
Kerstboomteelten	
Snijgrienden	Dit zijn grienden die jaarlijks of tweejaarlijks op de stobben worden afgezet

Beslisboom: hoeveel houtopstanden (bos) of natuurterreinen?**4 Landbouwgrond****4.1 Oppervlakte**

Heeft u één of meer landbouwterreinen op uw landgoed? Dan kunnen deze worden meegenomen in de rangschikking. Ze moeten wel aan bepaalde voorwaarden voldoen. Het gaat daarbij vooral om de oppervlakte van de terreinen en de omzoming ervan. U moet per terrein afzonderlijk bekijken of het mee kan in de rangschikking.

Voor een landbouwterrein dat niet kan worden gerangschikt, krijgt u dus niet de fiscale faciliteiten, die u voor de rest van uw landgoed kunt genieten. Bovendien telt de oppervlakte ervan niet mee.

Wat wordt beschouwd als landbouwterrein?

- Akkerbouw
- Weidebouw
- Veehouderij
- Tuinbouwland
- Snijgriend
- Laagstamboomgaard
- Terrein voor kerstboomteelt
- Terrein voor kweekgoed
- Volkstuinen (er mogen geen complexen van recreatieve opstallen op voorkomen)

U moet eerst per terrein afzonderlijk bekijken of het op basis van de maximaal toegestane oppervlakte mee kan in de rangschikking.

Wat wordt als één terrein beschouwd?

Een landbouwterrein wordt als één terrein beschouwd als het niet wordt doorsneden. Als een landbouwterrein wordt doorsneden door sloten en paden en dergelijke die geen inbreuk maken op het natuurschoon, wordt het ook als aaneengesloten beschouwd.

Dit betekent dan ook dat twee percelen landbouwgrond die worden gescheiden door een sloot of smalle weg, als één landbouwterrein worden beschouwd. Voor alle duidelijkheid, als twee of meer percelen worden doorsneden door lijnvormige houtopstanden, dan worden ze wel beschouwd als twee landbouwterreinen.



Beslisboom: hoe groot mag een landbouwterrein zijn?**4.2 Omzoming door houtopstanden**

Een landbouwterrein moet min of meer worden omzoomd door houtopstanden. Ook een landschapsbepalende boom kan een terrein visueel afscheiden van zijn omgeving. Een historische zichtas mag vrij blijven. Liggen deze houtopstanden niet op uw eigen terrein, maar grenzen ze wel direct daaraan? Dan mag u deze houtopstanden ook laten gelden als omzoming voor uw landbouwterrein. Deze omzoming mag u niet meetellen in de rangschikking van de oppervlakte van uw landgoed.

Wanneer grenst een houtopstand direct aan uw landgoed?

Een houtopstand grenst direct aan uw landgoed als de kroonprojectie van deze houtopstand de grens van uw landgoed raakt of overlapt. De kroonprojectie is de schaduw die ontstaat als de zon recht boven het element staat. U mag hierbij uitgaan van de verwachte eindgroeifase van de betreffende houtopstand.

Wat kan gelden als omzoming?

- Houtwallen
- Houtkaden
- Houtsingels
- Hagen hoger dan een meter
- Boomrijen en lanen (de voorwaarden staan hiernaast)
- Bossen

Welke eisen gelden voor bomenrijen en lanen?

- 1 De bomen mogen niet verder uit elkaar staan dan acht meter (bomenrij) of tien meter (laan).
- 2 Van het aantal bomen dat deel uitmaakte van de oorspronkelijke aanleg, mag niet meer dan 25 % verloren zijn gegaan zonder te zijn vervangen. Daarbij wordt rekening gehouden met bosbouwkundig noodzakelijk geachte dunningen.

Let op: het kan zijn dat een laan meer dan 25% uitval heeft. En dat u die uitval niet aanvult of vervangt, voor het behoud van natuurwetenschappelijke waarden van uw landgoed. Dan kunt u bij Dienst Regelingen een verklaring vragen dat dit niet zal leiden tot een (gedeeltelijke) onttrekking aan de rangschikking.

Maken de houtopstanden van uw buurman deel uit van de omzoming die u nodig heeft voor uw landbouwterreinen? En komen deze houtopstanden te vervallen? En wilt u de landbouwterreinen in de rangschikking behouden? Dan moet u zelf voor voldoende aanplant (herstel) van de houtopstanden zorgdragen.

Landschapsbepalende boom

Ook een landschapsbepalende boom of boomgroep kan onderdeel uitmaken van een omzoming. De boom of bomen moeten in het oog springen en als zodanig in stand worden gehouden. De bomen moeten een zekere hoogte en omvang hebben en relatief gaaf zijn. Opgekroonde en geknotte bomen voldoen niet aan deze eis.

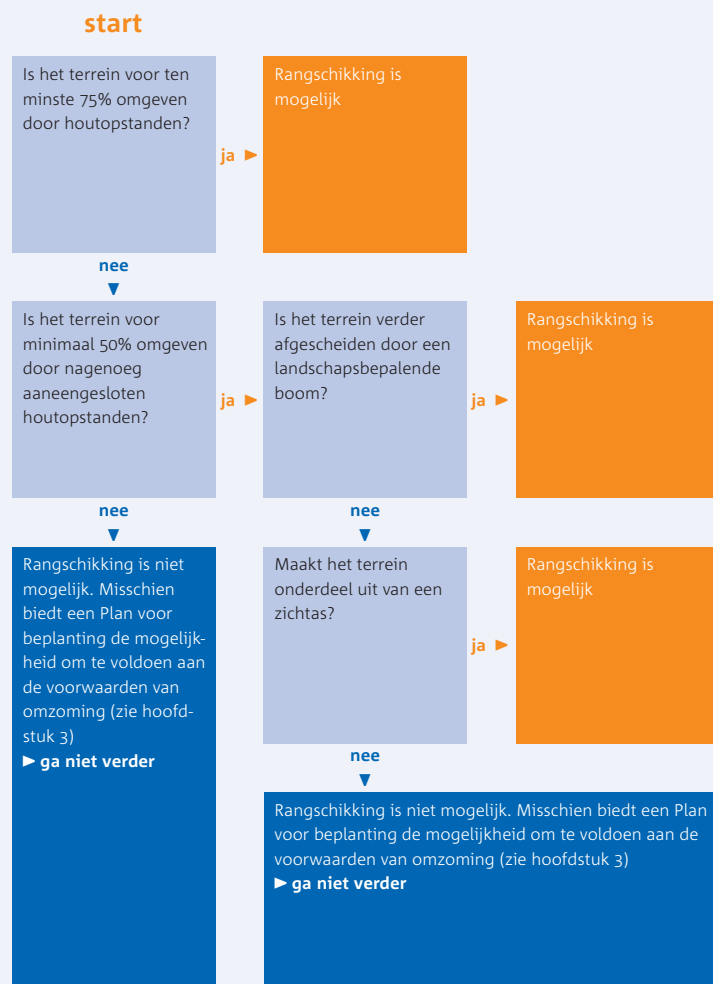
De bomen moeten een stamomtrek hebben van minimaal twintig centimeter op borsthoogte (ongeveer 130 centimeter boven het maaiveld).

Een historische zichtas

Een zichtas wordt vrijgehouden van opgaand geboomte om vanuit het hoofdhuis of vanuit een andere opstal – zoals een prieel of thee-koepel – van een vrij uitzicht te kunnen genieten. Een landbouwterrein kan onderdeel uitmaken van een zichtas. De zichtas kan zo de vereiste omzoming van een landbouwterrein doorbreken. Dat hoeft geen probleem te zijn.

Voorwaarden

- 1 De opstal van waaruit de zichtas loopt, moet dateren van de periode vóór 1850.
- 2 Het cultuurhistorische karakter van de zichtas laat toe dat de in de zichtas gelegen gronden worden gebruikt als landbouwgrond.
- 3 De zichtas wordt aan beide zijden begrensd door bossen of bomen die zich op het landgoed bevinden.

Beslisboom: hoeveel moet een landbouwterrein omzoomd zijn?**4.3 Aangrenzende landbouwterreinen**

Op uw landgoed kunnen grote aaneengesloten landbouwarealen voorkomen. Groter dan toegestaan volgens de voorwaarden voor rangschikking. Deze arealen kunnen dan soms alsnog verdeeld worden in meerdere landbouwterreinen.

Wanneer kunnen deze landbouwarealen ook worden beschouwd als twee of meer landbouwterreinen? De voorwaarden zijn: het landbouw-areaal is te verdelen in verschillende, aangrenzende landbouwterreinen. Die terreinen mogen samen niet

groter zijn dan twintig hectare en de gezamenlijke omtrek van deze terreinen moet geheel bezet zijn met houtopstanden.

Twee of meer landbouwterreinen kunnen dus deels met 'open zijden' aan elkaar grenzen. Wel moeten dan de afzonderlijke landbouwterreinen voldoen aan de oppervlakte- en omzomingseisen.

In het onderstaande schema ziet u de voorwaarden van omzoming en van oppervlakte nog eens bij elkaar.

	Beplanting Landschapsbepalende boom		
	Totale landgoed kleiner of gelijk aan 100 ha; max. landbouwterreinooppervlakte 5 ha	Totale landgoed tussen 100 en 400 ha; maximale landbouwterreinooppervlakte tussen 5 en 20 ha (nl 5 %)	Totale landgoed groter of gelijk aan 400 ha; maximale landbouwterreinooppervlakte is 20 ha en het geheel is voldoende omzoomd met houtopstanden
Een landbouwterrein omzoomd met 75% houtopstanden		of	
Een landbouwterrein omzoomd met 50% nagenoeg aaneengesloten houtopstand en een landschapsbepalende boom		of	
Twee aan elkaar grenzende landbouwterreinen omzoomd met 75% houtopstanden, tezamen niet groter dan 20 ha en voorts voor 100% omzoomd met houtopstanden		of	
Twee of meer aan elkaar grenzende landbouwterreinen met ieder 50% aaneengesloten houtopstanden en met één landschapsbepalende boom aan elkaar grenzend, tezamen niet groter dan 20 ha en voor 100% omgeven door houtopstanden		of	

5 De opstallen

Ook van de opstallen op uw landgoed moet u apart bekijken of ze kunnen meedoen in de rangschikking. Ze moeten wel aan bepaalde voorwaarden voldoen.

Voor een opstal die niet kan worden gerangschikt, krijgt u dus niet de fiscale faciliteiten, die u voor de rest van uw landgoed kunt genieten. Bovendien telt de oppervlakte ervan niet mee.

Bestisboom: welke opstallen tellen mee?



6 Het gebruik

U mag de grond op uw landgoed voor verschillende doeleinden gebruiken. Daarmee mag u het karakter van het landgoed - en daarmee het natuurschoon - niet schaden. Ook mag het de samenhang van het landgoed niet verstoren.

Het hele landgoed of alleen een terrein?

Blijft de schade beperkt tot een opstal of een bepaald terrein, dan telt die opstal of dat terrein niet mee in de rangschikking. Daarbij wordt ook gekeken naar de uitstralings-effecten die zo'n opstal of terrein heeft op de omgeving. Ook deze omgeving wordt dan niet meegenomen in de rangschikking. Zo kan bijvoorbeeld de aanwezigheid van een parkeerterrein dat niet voldoet aan de regels tot gevolg hebben dat zowel het parkeerterrein als een daarnaast gelegen gedeelte niet voor rangschikking in aanmerking komen. Dit wordt van geval tot geval beoordeeld.

Bij welk gebruik kan een terrein bijvoorbeeld niet worden gerangschikt?

- Industriële doeleinden
- Intensieve veehouderij
- Winning van bodemmateriële of mijnbouw
- Zandafgravingen
- Glastuinbouw (ook met boogkassen)
- Stortplaatsen van afval
- Opslagplaatsen voor andere materialen dan die afkomstig zijn uit of bestemd zijn voor de land- en bosbouw op uw landgoed
- Auto- of motorsport
- Intensieve dag- of verblijfsrecreatie

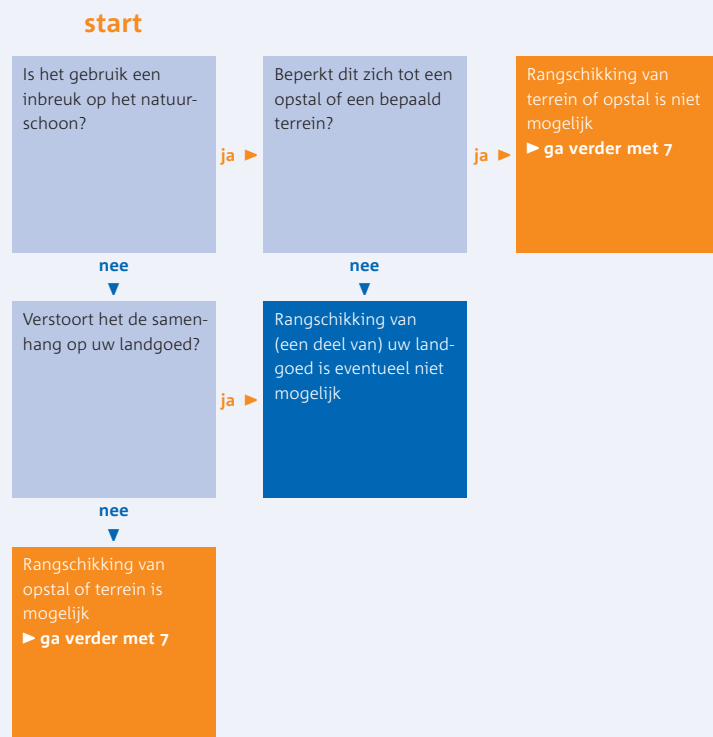
Zie verder de bestisboom op pagina 20: welk gebruik mag niet?

De voorwaarden voor kampeertreinen

- 1 Ze mogen afzonderlijk niet groter zijn dan 1 hectare
- 2 Ze moeten minimaal 500 meter uit elkaar liggen
- 3 Ze mogen niet in een historisch park of tuin liggen, of op een natuurterrein
- 4 Ze mogen niet zijn voorzien van vaste standplaatsen, winkels of kantines
- 5 Ze mogen alleen voorzieningen hebben voor de toevoer van gas, elektriciteit en water en voor sanitaire behoeften

Eenvoudige speeltoestellen voor kinderen zijn wel toegestaan.

Hoeveel kampeertreinen kunnen worden gerangschikt?	Oppervlakte van uw landgoed
Geen	Landgoed kleiner dan 25 ha
1	Van 25 tot 100 ha
2	Van 100 tot 250 ha
3	Meer dan 250 ha

Beslisboom: welk gebruik mag niet?**7 Bij openstelling**

Wilt u uw landgoed openstellen voor publiek? Dat hoeft niet, maar kan wel. Er zijn dan extra fiscale faciliteiten. Maar u moet zich ook aan meer regels houden. Deze gaan over de minimale oppervlakte, over wegen, paden en bebording, afsluiting en toegangskaarten. Ook moet u een verzoek doen.

Hoe doet u een verzoek tot openstelling?

► Zie de brochure 'Rangschikking als landgoed: werkboek'

Wanneer kan de status van opengesteld landgoed ingaan?

Als het verzoek om openstelling bij Dienst Regelingen binnen is en aan alle voorwaarden voor openstelling is voldaan. Bij vererving of schenking kunnen de fiscale faciliteiten terugwerken tot vóór de datum waarop het verzoek binnen is.

7.1 Oppervlakte

Beslisboom: hoeveel moet u openstellen, als u dat wilt?



7.2 Wegen en paden

De wegen en paden die u in aanmerking wilt laten komen voor de openstelling, moeten samen aan een minimum aantal meters padlengte voldoen. Het minimum-vereiste aantal meters padlengte per hectare bedraagt 50 meter voor bos en 25 meter voor overige terreinen, zoals landbouwterreinen, natuurterreinen en overige terreinen.

De minimaal vereiste padlengte voor het gehele landgoed is als volgt te berekenen:

[aantal ha bos]	x 50m =	[] m
+		
[aantal ha overige grond]	x 25m =	[] m
totaal		[] m

Terreinen die om privacyredenen afgesloten zijn, moet u in deze berekening meenemen. Dit geldt niet voor terreinen die in verband met bijzondere natuurwetenschappelijke of cultuurhistorische waarden zijn afgesloten.

Welke verdere voorwaarden worden aan wegen en paden gesteld?

Verspreiding	De minimum aantal voor wandelaars toegankelijke wegen en paden moeten gelijkmatig over het landgoed zijn verdeeld. Tot dergelijke wegen en paden worden ook gerekend gemarkeerde beloopbare groenstroken en perceelsranden, waar nodig voorzien van draadoverstapjes
Openstelling	Het hele jaar van zonopkomst tot zonsondergang
Eigendom	De wegen en paden die door het landgoed lopen mogen eigendom zijn van derden.

7.3 Openstellingsborden

U moet de openstelling van het landgoed duidelijk en waarneembaar aangeven door middel van borden.

Gedragregels die u op de borden kunt vermelden (is niet verplicht)

- Het is niet toegestaan zich buiten de paden te begeven
- Het is verboden om bloemen, bladeren en vruchten te plukken of te vervoeren
- Het is verboden om takken af te snijden
- Het is verboden om bomen, struiken en andere gewassen te beschadigen
- Het is verboden om hout te sprokkelen
- Het is verboden om te zwemmen, vuur te maken of te roken
- Het is verboden om orde en rust te verstoren, wild of vogels te veront- rusten
- Het is verboden om loslopende honden bij zich te hebben
- Het is verboden om te vissen
- Het is verboden om papier en ander afval achter te laten

Bezoekers weren

U mag bezoekers weren die zich niet aan de gedragsregels houden.

U mag bezoekers weren als ze deelnemen aan georganiseerde evenementen die schade aan uw landgoed kunnen aanbrengen. Het gaat om bijvoorbeeld de (avond)vierdaagse, wedstrijden, droppings. U moet daarvoor wel toestemming vragen bij Dienst Regelingen.

7.4 Afsluiting

U mag gedeelten tijdelijk of zelfs permanent gesloten houden voor uw privacy, voor bijzondere natuurwetenschappelijke of cultuurhistorische waarden of voor de jacht.

Afsluiten voor privacy

Het gaat hier om stukken rondom huizen of boerderijen. Bij landgoederen (inclusief historische buitenplaatsen) van minimaal twee hectare mag u maximaal één hectare gesloten houden.

Bij landgoederen die kleiner zijn dan twee hectare maar groter dan één hectare, mag u een halve hectare gesloten houden.

Afsluiten voor bijzondere natuurwetenschappelijke of cultuurhistorische waarden met in begrip van een beperkte bufferzone

Dat kan. Maar dan moet u wel een verzoek doen. Zie de 'Aanvraag Rangschikking als landgoed'. Of de 'Wijziging Rangschikking als landgoed'.

Afsluiten voor de jacht

U kunt, maximaal zeven dagen per jaar, een terrein afsluiten voor de jacht.



7.5 Toegangskaarten

Ligt uw landgoed in de nabijheid van een grootstedelijk gebied of is het om een andere reden kwetsbaar voor intensieve betreding?

Dan kunt u vragen of uw landgoed kan worden opengesteld op vertoon van toegangskaarten. Zie de 'Aanvraag Rangschikking als landgoed'. Of de 'Wijziging Rangschikking als landgoed'.

Beperkt aantal kaarten

Als u dat wilt, kunt u een limiet stellen aan het aantal dag- en jaar-kaarten dat u wilt uitgeven.

Toegangsprijs

De toegangskaarten kunt u gratis of tegen een geringe toegangsprijs verstrekken. Onder een geringe toegangsprijs wordt verstaan een bedrag van ten hoogste € 0,50 per persoon per dag of € 2,50 per persoon per kalenderjaar.

Historische of educatieve tuinen

Voor historische of educatieve tuinen en parken die op een landgoed zijn gelegen, kunt u een hogere toegangsprijs vragen. Hiervoor moet u wel een verzoek doen. Zie de 'Aanvraag Rangschikking als landgoed'. Of de 'Wijziging Rangschikking als landgoed'.

Voorwaarden voor historische of educatieve tuinen

- Er komen jaarlijks meer dan tweeduizend bezoekers
- Het opengestelde deel van het landgoed verkeert in een redelijke staat van onderhoud
- De kosten van het in stand houden zijn hoger dan de inkomsten uit de toegangskaarten

Meer informatie

Wilt u meer informatie? Bel dan met Het LNV-Loket: 0800 - 22 333 22 (op werkdagen tussen 8.30 en 16.30 uur). Of kijk op www.minlnv.nl/loket.

Hier kunt u ook verkrijgen:

- de brochure 'Landgoed als natuurschoon'
- de brochure 'Rangschikking als landgoed: fiscale faciliteiten'
- de brochure 'Rangschikking als landgoed: werkboek'
- de 'Aanvraag Rangschikking als landgoed'
- de 'Toelichting bij Aanvraag Rangschikking als landgoed'
- de 'Beschrijving Terreinen en opstallen'
- het 'Plan voor beplanting'
- het 'Plan voor natuur'
- de 'Verklaring ontwikkeling natuurterrein'
- de 'Gezamenlijke verklaring bij Aanvraag Rangschikking als landgoed'
- de 'Wijziging Rangschikking als landgoed'

Over Dienst Regelingen

Dienst Regelingen is onderdeel van het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit.

De dienst voert regelingen en wetten voor het ministerie uit, zoals:

- EU-regelingen, verordeningen en verplichtingen
- de identificatie en registratie van percelen, dieren en relaties
- vergunningen en ontheffingen voor het landelijk gebied
- regelingen rond het mestbeleid
- nationale subsidieregelingen
- regelingen rond het plattelands ontwikkelingsbeleid

Dienst Regelingen is betrokken bij crisisbestrijding. Ook werkt zij steeds vaker voor andere (semi-)overheidsorganisaties.

Deze brochure is informatief. U kunt er geen rechten aan ontlelen.



Bijlage 3

Begrippenlijst

A

Allure:

Imponerend, indrukwekkend.

B

Blauwe functies:

Functies die zijn toegespitst op water.

Broekbos:

Moerasbos op de afvoervlaktes van de Utrechtse Heuvelrug, gekenmerkt door els, es en wilg en bijna altijd ontgonnen tot grasland.

Buitenplaats:

Landhuis of kasteel met bijgebouwen en een park of tuin.

C

Celtic fields:

Verkaveling van kleine, blokvormige akkertjes uit de IJzertijd.

Cope-maten:

Stroken grond van 100 meter breed en 1250 meter lang.

D

Dekzandrug:

Een opgestoven hoogte van dekzand.

Diffuse landschap:

Landschap zonder vaste vorm, onbestemd.

E

Ecologische verbindingszone:

Een verbinding tussen natuurgebieden (met nieuwe of herstelde natuur).

E.H.S. (Ecologische Hoofdstructuur):

Een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland.

Eng:

Typische Utrechtse benaming voor een es

Es:

Bemest land, dat door de eeuwenlange bemesting van een combinatie van mest (schapen, koeien) met heideplaggen, een aanzienlijk reliëf in het landschap heeft doen ontstaan.

Es- en brinkdorpen:

Dorptype op de zandgronden. De kern van het dorp wordt gevormd door een groene pleinvormige ruimte.

Extensiveringsgebied:

In een extensiveringsgebied is uitbreiding,

hervestiging of nieuwsvestiging van intensieve veehouderij onmogelijk, of zal in het kader van de reconstructie onmogelijk gemaakt worden. De ligging van extensiveringsgebieden sluit aan bij de kwetsbare bos- en natuurgebieden

F

Follies

Een folly (Engelse landschapstijl) is een nutteloos bouwwerk. Een bouwsel met een grapje; een architectonische & bouwtechnische contradictie. Iets tussen kunst & onzin);

G

Geomorfologische patronen:

Het patroon van het landschap en de processen die daarbij een rol spelen of hebben gespeeld.

Geriefhoutbosjes:

Kleine bosjes, gelegen in een open weidegebied en omgeven door een ringsloot, die doorgaans niet veel groter zijn dan een paar honderd vierkante meter. Het hout dient (de) voor gebruiksvoorwerpen, afrasteringen en bouwhout.

Gradiënt:

Een geleidelijke overgang tussen 2 gebieden (bijv. bos en weiland).

Groene functies:

Functies die zijn toegespitst op natuurlijk groen, bv. gras en landbouw.

Grondgebonden:

Niet te verplaatsen, aan de grond gebonden.

H

Habitattypen:

Type leefgebied of groeigebied van een bepaald type organisme.

Heideontginningenlandschap:

Landschap waar heide werd afgeplagd voor het gebruik als ondergrond in schaapskooien e.d.

K

Kampenlandschap:

Kleinschalig landschapstype dat is ontstaan door agrarisch gebruik. Per boerderij ontstond een kleine es (de kamp) door ophoging van het land met mest, vermengd met heideplaggen.

Kettingbeding:

Bepaling in een koopcontract die moet worden overgedragen op iedere volgende eigenaar.

Kwel:

Grondwater dat in de grond omhoog stijgt

en aan het maaiveld of in de watergangen tevoorschijn komt. Afkomstig van dichtbij (ondiepe of lokale kwel) of ver weg (diepe of regionale kwel) gelegen inzigtgebieden.

L

Landbouwontwikkelingsgebied:

Dit zijn de gebieden met een overwegend agrarische functie. Het accent komt hier wat meer te liggen op de intensieve veehouderij. Deze sector mag hier uitbreiden, hervestigen en nieuwvestigen.

Landgoed:

Een groot terrein van meerdere hectares, met daarop een buitenplaats, landhuis, een grote boerderij, kerk of kasteel, met een park, tuinen en agrarische gronden.

Lintbebouwing:

Lang uitgestrekte bebouwing, veelal langs een weg of een kanaal.

O

Oeverwal:

Een natuurlijke verhoging die ontstaat door afzetting en erosie langs meanderende rivieren.

P

Potstalsysteem:

Het landbouwkundige systeem waarbij mest door het grazen van schapen geconcentreerd wordt in de zogenaamde potstal op een ondergrond van heideplaggen.

Privaatrechtelijke overeenkomst:

Een overeenkomst tussen twee partijen (geen overheidsinstelling zijnde) welke alleen rechtsgevolgen heeft voor de partijen bij die overeenkomst.

R

Relicten:

Overblijfselen uit de historische tijden.

Ridderhofsteden:

De benaming in de provincie Utrecht voor een erkend huis of kasteel met gronden van een adellijk persoon, op basis waarvan deelname in het bestuur (de Staten van Utrecht en speciaal de stand van de Ridderschap) verleend wordt.

Rivierkom:

Een lager gelegen gebied ten opzichte van de oeverwallen.

S

Sandr:

Een waaiervormig afzettingsgebied van

sedimenten dat door smeltwater voor een gletsjerfront gevormd is.

Schaapsdriften:

Paden die zijn ontstaan door het hoeden van schapen die naar en over de heidegebieden werden gedreven.

Singel:

Beplantingsvorm van bomenrij(en) en/of hoge struiken langs kavel of erf grenzen.

Slagen landschap:

Een landschap met langgerekte ontginningskavels tussen smalle afwateringssloten. Vrijwel altijd grasland of boomakkers.

Solitair:

Individueel staande bomen.

Spreng:

Een door mensen gegraven of verlegde beek met een natuurlijke waterbron..

Stedelijk uitloopgebied:

Multifunctionele gebruiksgebieden in de stadsrandzones van de grotere kernen. In deze gebieden is sprake van een gevarieerde ruimtelijke structuur en een eveneens gevarieerd (extensief en

intensief) recreatief gebruik van de ruimte.

Stedelijke uitloopgebieden kunnen bestaan uit parken, bos- en natuurgebieden, landbouwgebieden, gebieden met 'struinnatuur', openluchtrecreatie gebieden en landgoederen.

Streekplan:

Een document dat in Nederland beschrijft wat er met de ruimte in (een deel van) een provincie mag gebeuren. Zo staat er in het streekplan onder meer waar steden en dorpen kunnen groeien en waar ruimte is voor landbouw, natuur en recreatie.

Stroomrug:

Hoger gelegen terrein waar vroeger een rivier stroomde.

Stuifzandlandschap:

Landschap dat door verdroging of door ingrepen van de mens voornamelijk bestaat uit verstoven dekzand.

Stuwwal:

Een heuvel of richel die gevormd werd doordat een gletsjer bodemmateriaal voor zich uit stuwde.

T

T-boerderij of rivierendwarshuizen

Het woonhuis van de boerderij staat parallel aan de doorgaande weg (de kop van de T). Het schuurgedeelte is direct verbonden aan het woonhuis en in de lengterichting gesitueerd (de onderzijde van de T)

V

Verwevingsgebied:

Een gebied dat is gericht op de verweving van landbouw, wonen en natuur. In een verwevingsgebied is hervestiging of uitbreiding van de intensieve veehouderij mogelijk mits de ruimtelijke kwaliteit of functies van het gebied zich daar niet tegen verzetten.